

RAPPORT DE RECHERCHE

Le contentieux en matière de reprise et d'éviction de logement

Julie Brunet, Martin Gallié
et Richard-Alexandre Laniel



RAPPORT DE RECHERCHE – LE CONTENTIEUX EN MATIÈRE DE REPRISE ET D'ÉVICTION DE LOGEMENT

Julie Brunet, Martin Gallié et Richard-Alexandre Laniel

Département sciences juridiques, UQAM

ÉQUIPE DE RECHERCHE

Julie Brunet, étudiante au baccalauréat en droit, UQAM

Martin Gallié, professeur de droit, département des sciences juridiques, UQAM

Catherine Hamel, étudiante à la maîtrise en histoire, à Concordia

Richard-Alexandre Laniel, étudiant à la maîtrise en droit, UQAM

Lucas Nolin, étudiant au baccalauréat en droit, UQAM

COMITÉ D'ENCADREMENT

Martin Blanchard du *Comité logement Petite-Patrie*

Guillaume Dostaler d'*Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve*,

Isabelle Monast-Landriault, Gaël Morin-Greene, Maxime Roy-Allard et Catherine Tragnée
du *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)*,

Caroline Moreau de l'*Association des locataires des Bois-Francs*

Josée-Anne Riverin du *Service aux Collectivités de l'UQAM*.

POUR CITER CE DOCUMENT

Julie Brunet, Martin Gallié et Richard-Alexandre Laniel,

Rapport de recherche – Le contentieux en matière de reprise et d'éviction de logement, Montréal, janvier 2017.

Disponible en ligne,

<http://www.gireps.org/>

<https://sac.uqam.ca/>

<http://rclalq.qc.ca/>

ISBN :

Design graphique et mise en page : Jef Desourdy

CETTE RECHERCHE A ÉTÉ FINANCÉE PAR LE CONSEIL DE RECHERCHES EN SCIENCES HUMAINES DU CANADA.



Conseil de recherches en
sciences humaines du Canada

Social Sciences and Humanities
Research Council of Canada

Canada

Table des matières

INTRODUCTION	7
1. LES EXPULSIONS « SANS FAUTE » : MISE EN CONTEXTE	
1.1 Expulsions « pour faute » et expulsions « sans faute »	8
1.1.1 Le droit de reprise	9
1.1.2 Le droit d'évincer un locataire	9
1.2 Enjeux historiques sur les reprises et les évictions	9
1.2.1 Le « droit de bourgeoisie » et le « privilège de la Loi Aede »	9
1.2.2 Le Code civil du Bas-Canada de 1865	10
1.2.3 Les ordonnances de la Commission des prix et du commerce en temps de guerre	10
1.2.4 La Loi concernant la Régie des loyers de 1951 et la Loi sur la conciliation : la « bonne foi » comme critère	11
1.2.5 Le Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires de 1978 : la bonne foi et l'intérêt public comme limite au droit de propriété	11
1.2.5.1 L'encadrement du droit de reprise	11
1.2.5.2 L'encadrement du droit d'éviction	12
1.2.6 Le droit en vigueur : des dispositions d'ordre public	13
1.3 Enjeux actuels	13
1.3.1 Quelques données sur l'économie politique du logement au Québec	13
1.3.2 Les travaux sur les expulsions « sans faute »	14
1.3.2.1 La protection des personnes âgées et handicapées : le projet de Loi 492	15
1.3.3 Pour les associations de locataires	16
1.3.3.1 Les expulsions sans faute et l'érosion du parc locatif	16
1.3.3.2 Les expulsions sans faute et l'augmentation des loyers	17
1.3.3.3 Les expulsions sans faute et le droit au logement	17
1.3.4 Pour les associations de propriétaires	18
2. LA REPRISE DE LOGEMENT	
2.1 Le droit applicable	19
2.1.1 Le droit à la reprise et l'opposition à celui-ci	19
2.1.2 Le titulaire du droit à la reprise : le propriétaire et locateur du logement	19
2.1.2.1 Exclusion des copropriétaires indivis et de la conversion en copropriété divisée	20
2.1.2.2 Autres exclusions	20
2.1.3 Les bénéficiaires du droit à la reprise	20
2.1.3.1 Le principal soutien du bénéficiaire de la reprise	20
2.1.3.2 Conjoint	21
2.1.4 La procédure	21
2.1.4.1 L'avis de reprise	21
2.1.4.2 La réponse du locataire	22
2.1.4.3 Preuve de la bonne foi du locateur : l'intention de celui-ci; la certitude, la précision et la permanence du projet de reprise	22
2.1.4.4 La défense du locataire	22
2.1.4.5 Indemnité	23
2.1.5 Limites législatives	23
2.1.5.1 Autre appartement vacant et semblable	23
2.1.5.2 Le mauvais recours	23
2.1.5.3 Pas de chose jugée	23
2.1.5.4 Autres recours	24
2.1.6 Résumé du droit applicable	24
2.2 Le contentieux de la reprise de logement	24
2.2.1 Ensemble du Québec	24
2.3 Méthodologie et résultats préliminaires de l'analyse de la jurisprudence	25

2.3.1	Première limite de l'échantillon : le temps et l'espace	25
2.3.1.1	Montréal	25
2.3.2	Deuxième limite : le tri des décisions	26
2.3.3	Résultats préliminaires : pourcentage des reprises accordées et des reprises refusées	26
2.3.3.1	Les reprises accordées : échantillon des décisions	26
2.3.3.2	Les reprises refusées : échantillon des décisions	26
2.3.3.3	Éléments analysés	27
2.3.4	Résumé de notre méthodologie	27
2.4	Résultats de l'analyse : données sur la reprise	27
2.4.1	Contestation de l'intention du locateur	27
2.4.2	Bénéficiaire de la reprise	28
2.4.3	Présence des parties à l'audience	28
2.4.4	Présence et témoignage du ou de la bénéficiaire de la reprise à l'audience	29
2.4.5	Représentation par avocat-e	29
2.4.5.1	Représentation et issue du différend	30
2.4.6	Nombre d'années d'occupation du logement visé par la demande de reprise	30
2.4.7	Montant du loyer du logement visé par la demande de reprise	30
2.5	Résultats de l'analyse : les limites du droit applicable	31
2.5.1	Fardeau de preuve du locateur : démontrer sa bonne foi	31
2.5.2	Absence de prise en compte des préjudices subis par les locataires	34
2.5.3	Défense des locataires	34
2.5.4	Démonstration de l'existence d'un logement équivalent	36
2.5.5	Prise en compte des différends entre locateurs et locataires	36
2.5.6	Date de la reprise	37
2.5.7	Motivation des décisions	37
2.6	L'indemnité	38
2.6.1	Le droit applicable : l'indemnité « juste et raisonnable » et les frais de déménagement	38
2.6.2	Indemnité demandée ou non par le locataire	39
2.6.3	Indemnité accordée ou non par le tribunal	39
2.6.3.1	Montant de l'indemnité accordée	40
2.6.3.2	Pièces justificatives	40
2.6.3.3	Indemnité accordée et montant du loyer	41
2.6.4	Le type d'indemnité accordée	41
2.6.4.1	Indemnité accordée pour défrayer les coûts du déménagement	41
2.6.4.2	Indemnité accordée pour les « troubles et inconvénients »	42
2.6.4.3	Indemnité accordée pour les frais de branchement et transfert de poste	42
2.6.5	L'indemnité en lien avec d'autres aspects	42
2.6.5.1	Indemnité accordée et préjudice du locataire	42
2.6.5.2	La prise en compte des travaux réalisés par les locataires	43
2.6.5.3	La durée d'occupation du logement	43
2.6.5.4	Indemnité et choix du quartier où déménager	43
2.6.5.5	Indemnité et présence des locataires aux audiences	43
2.6.5.6	Indemnité et représentation des locataires	43
2.6.6	Modalité de paiement de l'indemnité	44
3.	LES ÉVICTIONS DE LOGEMENT (ARTICLE 1959 CCQ)	
3.1	Le droit applicable	44
3.1.1	Procédures précédant l'audience à la Régie du logement	44
3.1.1.1	Les modalités d'envoi de l'avis d'éviction provenant du propriétaire	44
3.1.1.2	Le contenu de l'avis d'éviction	44
3.1.1.3	La réponse du locataire à l'avis d'éviction	45
3.1.2	Les éléments du fardeau de preuve pour le recours en contestation d'éviction	45
3.1.2.1	La nature des modifications anticipées	45
3.1.2.2	L'intention réelle du propriétaire à procéder aux modifications substantielles	46
3.1.2.2.1	La nature de l'intention réelle du locateur	46
3.1.2.2.2	La preuve nécessaire à la démonstration de l'intention réelle	47

3.1.2.3	Légalité du projet	47
3.1.3	Les conséquences de l'éviction	48
3.1.3.1	L'indemnisation spécifique au régime d'éviction	48
3.1.3.2	Le pouvoir général d'imposer des « conditions justes et raisonnables » à l'éviction	49
3.1.3.3	La possibilité de retarder la date d'éviction	49
3.1.3.4	La question de la distinction entre le pouvoir général d'imposer des « conditions justes et raisonnables » (1967) et celle d'accorder les « frais raisonnables de déménagement » et « dommages-intérêts plus élevés » (1965).	50
3.2	Analyse de la jurisprudence, 2014-2015	50
3.2.1	Méthodologie	50
3.2.2	Présentation des résultats	50
3.2.2.1	Résultats généraux, types de modification et preuves déposées	50
3.2.2.2	Le très faible volume de contentieux : La « pointe de l'iceberg » du problème des évictions au Québec?	52
3.2.2.2.1	La procédure de contestation	52
3.2.2.2.2	Le fardeau financier	53
3.2.2.2.3	Le peu d'intérêt de la procédure d'éviction pour des propriétaires peu scrupuleux	54
3.2.2.3	Le problème de l'automatisme des évictions	54
3.2.2.3.1	Le rôle de la preuve déposée dans l'obtention de l'éviction	54
3.2.2.3.1.1	Le rôle central du permis de construction	54
3.2.2.3.1.2	Le plan préliminaire de construction	56
3.2.2.3.2	L'occultation des arguments des locataires sur l'intention réelle du propriétaire	57
3.2.2.3.2.1	Les motifs de la Régie du logement pour statuer sur l'éviction	57
3.2.2.3.2.2	L'exclusion des considérations économiques comme motif de contestation de l'éviction	58
3.2.2.3.2.3	L'exclusion des allégations de relations conflictuelles comme motif de contestation à l'éviction	59
3.2.2.3.2.4	Autres arguments invoqués par les locataires	60
3.2.2.3.2.5	Tableau synthétique	60
3.2.2.4	Les indemnités	60
3.2.2.4.1	Les différentes indemnités versées	60
3.2.2.4.2	La distinction entre les indemnités versées et réservées	60
3.2.2.4.3	L'indemnité de trois mois de loyer	61
3.2.2.4.4	L'indemnité pour les frais de déménagement	61
3.2.2.4.5	L'indemnité pour les troubles et inconvénients	62
3.2.2.4.6	Constats généraux sur les indemnités	62
3.2.2.5	Les « conditions justes et raisonnables » et les délais (art.1967)	62
4.	La contestation pour reprise ou éviction de mauvaise foi (article 1968 CcQ)	
4.1	Les recours en chiffres	63
4.1.1	Le nombre de recours en vertu de 1968	63
4.1.2	Le taux de succès des recours en vertu de 1968	63
4.1.3	Les demandes de reprises initialement autorisées par la Régie et les ententes hors cour	64
4.1.4	Le taux de succès des reprises préalablement autorisées par la Régie	64
4.1.5	Le taux de succès des reprises réalisées suite à des ententes hors cour	65
4.2	La preuve de la mauvaise foi	65
4.3	Analyse de la jurisprudence	66
4.3.1	Méthodologie	66
4.3.2	Motifs retenus par le tribunal pour accueillir le recours	66
4.3.2.1	L'immeuble est revendu peu de temps après la reprise	67
4.3.2.2	Le propriétaire souhaite se débarrasser des locataires	67
4.3.2.3	Le logement n'est pas été loué au bénéficiaire mentionné dans l'avis de reprise	67
4.3.2.4	La locataire n'est pas la propriétaire du logement	67
4.3.2.5	Le bénéficiaire de la reprise a acheté une autre propriété	67
4.3.2.6	Le manque de sérieux des démarches du propriétaire	68
4.3.2.7	Autres éléments factuels contribuant à établir la mauvaise foi du propriétaire	68

4.3.3	Motifs retenus par le tribunal pour rejeter le recours	68
4.3.3.1	Le manque de preuve des locataires ou leur « mauvaise foi »	68
4.3.3.2	Des événements hors du contrôle du propriétaire	69
4.3.3.3	Le fait qu'il s'agisse d'une « entente de résiliation »	69
4.3.3.4	Le fait que le logement nécessitait d'importantes réparations	71
4.4	Dommmages accordés par le tribunal	71
4.4.1	Les dommages-intérêts	72
4.4.1.1	Les dommages matériels	72
4.4.1.2	Les dommages moraux	73
4.4.2	Les dommages punitifs	75
4.4.3	Tableau sur les résultats de recherche sur les indemnités	76
4.5	Représentation et présence des parties	77
4.5.1	Représentation par avocat-e	77
4.5.2	Présence des parties à l'audience	78

INTRODUCTION

« Dans une société raditionnelle, le droit de propriété apparait souvent comme un droit absolu. Mais (...) le droit au maintien dans les lieux doit être considéré comme également important, de sorte que celui qui occupe un logement par bail a un droit de se loger qui peut s'opposer au droit de propriété ». *Livre blanc*, 1978, p.21. (nos italiques).

Les 8 millions de Québécois et de Québécoises sont logés.es dans environ 3.3 millions de logements. Deux millions des ménages sont propriétaires de leurs logements (61.3%) et 1.3 millions sont locataires (38.7%)¹. Environ 10 % des ménages locataires, sont logés dans des logements sociaux (HLM, OBNL ou coopératives)²; l'un des taux les plus faibles des pays occidentaux³. 90% des ménages locataires au Québec sont logés dans des logements appartenant à des personnes privées (physiques ou morales). On sait également que le parc locatif privé est détenu par environ 277 000 propriétaires, dont 12% (34 100) contrôlent près de 60% du marché⁴.

En vertu du droit de propriété, ces locataires peuvent, sous certaines conditions, *reprendre* ces logements à des fins personnelles, les *démolir*, faire des *travaux* pour les *agrandir* ou encore les *transformer* en commerce par exemple. Les locataires peuvent alors être expulsés alors même qu'ils n'ont commis aucune faute et qu'ils n'auraient pas signé le contrat de bail, dans certains cas à tout le moins, s'ils avaient su que leur logement serait repris ou qu'il devait être démoli ou agrandi.

Ce rapport, réalisé dans le cadre d'un partenariat de recherche entre le *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)* et le *Service aux collectivités de l'UQAM*, est centré sur deux de ces mécanismes qui autorisent l'expulsion « sans faute »⁵ des locataires : le *droit de reprise* de possession du propriétaire (pour se loger ou un membre de sa famille notamment) et le *droit d'éviction* (pour faire des travaux dans le logement, comme l'agrandir ou le transformer en commerce, par exemple). Il s'agit en effet de deux dispositions au cœur des préoccupations des groupes de défense des locataires qui dénoncent depuis longtemps

l'instrumentalisation de ces dispositions à des fins spéculatives et la « facilité déconcertante »⁶ avec laquelle les propriétaires pourraient actuellement faire valoir ces deux droits. Dans tous les cas, qu'elles soient légitimement invoquées ou non, ces deux dispositions participeraient en plein du processus de « gentrification » (ou « d'embourgeoisement ») à savoir l'expulsion des classes sociales populaires de certains quartiers au profit de classes sociales plus aisées⁷.

De fait, dès 1978, le législateur avait souhaité que ces dispositions soient interprétées de manière restrictive. Il partait notamment du constat que celles-ci pouvaient être relativement facilement instrumentalisées par des « propriétaires peu scrupuleux ». Dans un contexte de forte spéculation immobilière, il s'agissait notamment de protéger le parc locatif en tentant d'éviter que des propriétaires *reprennent* le logement pour simplement se débarrasser d'un locataire et le revendre ensuite plus facilement et plus cher. L'objectif était de « contrer dans la mesure du possible la mauvaise foi du propriétaire dans l'exercice du droit à la reprise de possession »⁸. Dans le même sens, en ce qui concerne le droit d'éviction, le législateur souhaitait prendre en compte « l'intérêt public » et éviter d'« arriver à démolir des immeubles en bon état pour y exploiter des terrains de stationnement, remplacer de grands logements pour familles nombreuses par des séries de petites appartements d'une ou deux pièces ou construire, là où s'élevaient des unités de logements à prix modique, des appartements de luxe »⁹. Bref, le législateur a tenté de tracer une ligne entre l'exercice de ces droits par les propriétaires et leur instrumentalisation à des fins spéculatives.

Près de quarante ans plus tard, ces dispositions ne semblent toutefois pas avoir permis d'empêcher le recours abusif à ces dispositions. C'est dans tous les cas le constat que font les groupes de défense des droits des locataires qui dénoncent toujours le recours à ces dispositions par des « propriétaires peu scrupuleux ». Ces deux droits participeraient ainsi à l'expulsion injustifiée de locataires des quartiers prisés, à l'érosion du parc locatif et à l'augmentation induite des loyers¹⁰.

Si les données officielles sont rares, celles communiquées par les associations de propriétaires et la Régie du logement

¹ SHQ, L'habitation en bref 2015, Société d'habitation du Québec, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000024027.pdf>

² Un peu plus de 73 000 ménages locataires sont logés dans des logements sociaux (HLM, OBNL). 73 789 en tout. (62 882 réguliers; 2 791 inuit; 6 210 OBNL; 1 906 autochtones hors réserve). On peut également relever qu'un peu plus de 33 000 ménages bénéficient des Programmes AccèsLogis Québec (24 602 logements) et Logement abordable Québec (8 565). SHQ, Statistiques, 2015 http://www.habitation.gouv.qc.ca/statistiques/regroupements/parc_de_logements_sociaux/le_parc_de_logements_sociaux.html

³ SHQ, Statistiques, 2015, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/M19860.pdf>

⁴ INRS-Urbanisation, Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents, août 2002.

⁵ Nous reprenons ici la formule Eloisa C. Rodriguez-Dod, « But My Lease Isn't up Yet: Finding Fault with No-Fault Evictions », 35 UALR L. Rev. 839, 2012-2013, pp. 839-870.

⁶ RCLALQ, La Régie du logement sous la loupe, 2016, <http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/04/La-R%C3%A9gie-du-logement-sous-la-loupe.pdf>

⁷ Voir par exemple la définition d'Antony Chum : « a process that transforms working-class or vacant areas of a city into middle or upper-class use ». Antony Chum, « The impact of gentrification on residential evictions », Urban Geography, 36:7, 2015, pp. 1083-1098. Voir également, Atkinson, Rowland, & Bridge, Gary (Eds.), Gentrification in a global context: The new urban colonialism, 2005, New York, NY: Routledge.

⁸ Voir, Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locataires et locataires*, Québec (Province). Ministère des affaires municipales Québec Ministère des affaires municipales 1978, p.22.

⁹ Voir Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locataires et locataires*, Québec (Province). Ministère des affaires municipales Québec Ministère des affaires municipales 1978, p.35.

¹⁰ À titre d'exemple voir le rapport du Comité logement du Plateau Mont-Royal, 2016 http://clpmr.com/wp-content/uploads/2016/04/PlateauIN_locataireOUT2015.pdf

peuvent cependant permettre de prendre la mesure du phénomène. Ainsi, selon la *Corporation des propriétaires immobiliers du Québec* (CORPIQ) il y aurait 14 000 demandes de reprises par an¹¹. Au Québec, ce serait ainsi au moins 1% des ménages locataires qui chaque année se verraient notifier une demande d'expulsion sans avoir commis de faute. On sait également que très peu de ces demandes d'expulsions sont soumises à un contrôle judiciaire. En 2014-2015, il y avait eu 850 demandes de reprises et 105 demandes d'évictions déposées à la Régie du logement. L'immense majorité des expulsions « sans faute » semble donc être réalisée en dehors de tout contrôle judiciaire. À titre d'exemple, si l'on s'appuie sur les données de la CORPIQ, ce serait moins de 6% des reprises qui seraient autorisées par la Régie du logement¹² ; l'immense majorité des reprises, et probablement des évictions, se dérouleraient ainsi en dehors de tout contrôle judiciaire. Enfin, il a également été montré, à Toronto par exemple, qu'il y avait un lien étroit entre les expulsions de logement et le phénomène de *gentrification*¹³. On peut donc faire l'hypothèse que certains quartiers sont tout particulièrement visés par le phénomène des expulsions sans faute¹⁴.

Dans ce contexte, des groupes « anti-embourgeoisement » se constituent et mènent des actions directes pour la « dégentrification¹⁵ » de leurs quartiers¹⁶. Dans le même temps, les médias se font régulièrement l'écho de la violence de ces expulsions

sans faute, tout particulièrement à l'encontre des personnes âgées¹⁷. Des partis politiques se saisissent également de l'enjeu et un projet de loi a récemment été déposé pour limiter le droit de reprise des personnes âgées, que l'Assemblée nationale a adopté une très large majorité¹⁸.

Face à ces enjeux, ce rapport poursuit deux objectifs restreints, liés au droit et à la procédure applicable en la matière. Il s'agit de présenter le droit applicable d'une part et les principaux résultats d'une analyse de la jurisprudence rendue par la Régie du logement entre avril 2014 et mars 2015 sur ces deux contentieux, d'autre part. Le rapport est divisé en quatre parties. Dans un premier temps, nous ferons une brève mise en contexte des enjeux historiques et sociaux de ces deux contentieux. La seconde partie sera centrée sur la *reprise* de logement et les résultats de notre analyse de jurisprudence sur cet enjeu. Dans un troisième temps, c'est le contentieux de l'éviction qui sera présenté. Et dans un dernier temps nous examinerons le droit et la procédure de contestation en vertu de l'article 1968 du Code civil du Québec, qui permet aux locataires dont le logement a été repris ou qui ont été évincés, de contester *a posteriori* la « bonne foi » des propriétaires.

1. Les expulsions « sans faute » : mise en contexte

Pour tenter de situer plus globalement notre sujet de recherche et préciser les termes utilisés, nous distinguerons et présenterons les données sur les expulsions « pour faute » d'une part et « sans faute » d'autre part (1). Dans un deuxième temps, nous ferons un bref historique des deux dispositions étudiées (reprises et évictions) (2) avant de présenter, dans un dernier temps, les enjeux actuels (3).

1.1 Expulsions « pour faute » et expulsions « sans faute »

La législation québécoise en matière de louage résidentiel repose sur un principe fondamental : le droit au maintien dans les lieux (art.1936 CcQ). Il s'agit d'une disposition consacrée par le législateur en 1978 en partant du principe que le « droit au logement n'a d'existence concrète pour les locataires que dans la mesure où ils peuvent occuper un logement de façon stable et continue. Ceci se traduit par le droit au maintien dans les lieux qui constitue l'élément premier du droit au logement »¹⁹.

En vertu de cette disposition, un locataire ne peut être expulsé du logement loué que dans les cas prévus par la loi²⁰. Elle

¹¹ CORPIQ, Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés - Recommandations de la CORPIQ présentées à la Commission de l'aménagement du territoire, 17 septembre 2015, CAT - 002M C.P. - P.L. 492, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

¹² CORPIQ, Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés - Recommandations de la CORPIQ présentées à la Commission de l'aménagement du territoire, 17 septembre 2015, CAT - 002M C.P. - P.L. 492, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

¹³ Sur les liens entre les expulsions et le phénomène de gentrification nous renvoyons aux travaux d'Antony Chum. À noter toutefois que l'auteur a cependant enlevé de son échantillon les reprises et les évictions pour se concentrer sur les cas de non paiement. Antony Chum, « The impact of gentrification on residential evictions », *Urban Geography*, 36:7, 2015, pp. 1083-1098.

¹⁴ Pour appuyer cette hypothèse nous renvoyons notamment au travail du Bureau d'animation et d'information logement du Québec métropolitain (BAIL), *Portrait des reprises de logement à Québec - 2002-2003 à 2013-2014*, 15 décembre 2014, document déposé à l'Assemblée nationale, commission d'aménagement du territoire, CAT -077, p.7.

¹⁵ Vincent Larouche, « Attaque « anti-gentrification » contre une épicerie de Saint-Henri », 2016, <http://www.lapresse.ca/actualites/justice-et-affaires-criminelles/faits-divers/201605/29/01-4986225-attaque-anti-gentrification-contre-une-epicerie-de-saint-henri.php>

¹⁶ Sur le sujet de « gentrification » à Montréal, nous renvoyons en particulier aux travaux d'Hélène Bélanger et de Damaris Rose : Bélanger (2014) « Revitalisation du Faubourg Saint-Laurent (Montréal) : facteur de changement social ? », *Cahiers de géographie du Québec*, 58(164) : 277-292 ; Bélanger, Hélène (2010) « Pour qui et à quel prix ? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada) », *Lien social et Politiques*, 63 : 141-152. ; Bélanger, Hélène (2012) « The meaning of the built environment during gentrification in Canada », *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(1): 31-47 ; Damaris Rose, « Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighbourhoods: A Montreal case study », *Canadian Journal of Urban Research*, vol. 13, n.4, 2004, p. 278-327.

¹⁷ Voir par exemple : « Du soutien pour une locataire évincée », *Ledevoir*, 26 août 2015 <http://www.ledevoir.com/societe/actualites-en-societe/448480/du-soutien-pour-une-locataire-evincee>.

¹⁸ Projet de loi 492, 2015 : <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-492-41-1.html>

¹⁹ Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, Québec (Province). Ministère des affaires municipales Québec Ministère des affaires municipales 1978, p.32.

²⁰ Et il s'agit d'une disposition d'ordre public de protection, c'est-à-dire que le locataire ne peut y renoncer lors de la signature du bail ou en d'autres termes, qu'un proprié-

a pour principale conséquence qu'un propriétaire ne peut mettre fin au bail d'un locataire « pour la seule raison que son bail est expiré » (Deslauriers, para.1738). En d'autres termes, le bail est automatiquement reconduit (art.1941) à moins que le locataire y renonce ou encore que le propriétaire fasse valoir une exception prévue par la loi permettant l'expulsion du locataire.

Ces exceptions au droit au maintien peuvent être divisées en deux grandes catégories : les expulsions « pour faute » et « sans faute » du locataire.

Les demandes d'expulsions « pour faute » forment l'immense majorité du contentieux devant la Régie du logement. Il s'agit des expulsions pour non paiement du loyer depuis plus de trois semaines, des retards fréquents, ou encore des expulsions pour « d'autres motifs » comme les troubles de voisinage, la dégradation du logement, le harcèlement etc.

Les demandes d'expulsions « sans faute » sont celles qui peuvent réalisées alors même que les locataires ont rempli toutes leurs obligations. Il s'agit principalement des expulsions pour *reprises* de possession (pour se loger ou loger un membre de sa famille), *d'éviction* (pour faire agrandir le logement ou le transformer en commerce par exemple) ou encore en cas de *démolition* du logement.

Ce rapport traite exclusivement des deux modalités d'expulsion « sans faute » qui soulèvent le plus de controverses actuellement au Québec, la *reprise* et l'éviction.

1.1.1 Le droit de reprise

Article 1957 du Code civil, « Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile ».

1.1.2 Le droit d'évincer un locataire

Article 1959 du Code civil : « Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation ».

taire ne peut inclure une clause dans le bail prévoyant que le locataire devra quitter le logement à telle ou telle date.

Tableau 1 - Titre

Années	Expulsions pour faute		Expulsions sans faute			
	Non paiement et retards fréquents	Échéance du bail	« Autres motifs »	Reprises	Éviction	Démolition
2010-2011	45 585	356	4 808	1 154	206	?
2011-2012	47 049	385	5 015	1 145	239	?
2012-2013	45 618	376	4 524	1 022	169	?
2013-2014	43 645	401	4 192	898	112	?
2014-2015	40 905	308	3 739	850	105	?

1.2 Enjeux historiques sur les reprises et les évictions

1.2.1 Le « droit de bourgeoisie » et le « privilège de la Loi Aede »

Comme le relève Daniel Massicotte²¹, les droits de reprise et d'éviction ont une longue histoire. Le droit de reprise existe au moins depuis le XVIII^e siècle. On parle alors d'un « droit de bourgeoisie » et de « privilège de la Loi Aede ». Ce « droit de bourgeoisie » est alors mentionné dans le libellé des baux de la manière suivante :

il ne sera pas loisible aux Bailleurs, pour quelques raisons que ce puisse être de faire sortir de la maison susdite les dits Locataires avant cesdte présentes expirées, encore que ce fut pour L'occuper eux mêmes ou que la vandant l'acquéreur voulut l'occuper lui-même, la présente clause est de rigueur et non comminatoire car sans laquelle ces présentes n'eurent point été consenties²².

Le droit de reprise apparaît ainsi déjà très encadré, limité à

²¹ Daniel Massicotte, « Droit des contrats et pratiques contractuelles en droit romain et dans la coutume de Paris : aspects juridiques de la location immobilière à Montréal aux XVIII^e et XIX^e siècles », Les Cahiers de droit, Volume 37, Numéro 4, 1996, Pages 1053-1107, pp.1067-1068. Daniel Massicotte, « Être bourgeois de la Nouvelle-France au Bas-Canada : Éléments de réinterprétation par le juridique », Cahiers d'histoire, vol. 13, n° 1 (printemps 1993), pp. 5-33.

²² C.-J. De Ferrière, La science parfaite des notaires ou le parfait notaire contenant les ordonnances, arrêts & réglemens rendus touchant la fonction des notaires, tant royaux qu'apostoliques, avec les stiles, formules & instructions pour dresser toutes sortes d'actes, suivant l'usage des provinces de droit écrit, & de celles du pays coutumier, tant en matière civile que bénéficiaire, nouvelle édition, t. 1, Paris, Babuty, 1771, p. 609 (cité dans Daniel Massicotte).

l'usage exclusif du propriétaire. Il s'agit alors de protéger les locataires qui n'auraient pas signé le bail s'ils avaient su que le propriétaire souhaitait reprendre le logement en cours de bail. De plus, la doctrine de l'époque est soucieuse de lutter contre les abus des propriétaires et de protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires. Daniel Massicotte rapporte en ce sens les propos de R.J. Pothier selon lequel, « le propriétaire ne devrait pas être indistinctement admis à déloger son locataire, mais seulement lorsqu'il paraîtrait que cette maison lui est nécessaire »²³. Aussi, quand le propriétaire invoque « le privilège de la loi Aede »²⁴, il doit :

donner un tems raisonnable au locataire, pour chercher une autre maison, comme trois mois ou six mois, suivant la qualité des maisons, & celle des locataires. Dans ce cas, on adjuge ordinairement au locataire des dommages & intérêts qui sont liquidés à une demie année, ou à trois mois de remise des loyers²⁵.

Ainsi, avant l'adoption du *Code civil du bas-Canada* en 1865, un propriétaire qui souhaitait faire valoir son « droit de bourgeoisie » devait non seulement laisser un délai raisonnable à son locataire mais également lui verser des dommages et intérêts ou trois mois de loyers. Par ailleurs, il était également précisé que le propriétaire ne pouvait invoquer ce droit quand il ne voulait occuper qu'une petite partie de la maison seulement et louer la portion restante à d'autres locataires, « car ce serait abuser du privilège²⁶ ».

La législation des XVIII^e et XIX^e siècles prévoyait également d'autres motifs d'expulsions, sans faute, proches des évictions actuelles. Il était notamment possible pour un propriétaire d'expulser un locataire quand une maison menaçait de tomber en ruine et si le propriétaire jugeait que des travaux d'envergure étaient impératifs pour la conserver²⁷. Il était aussi

possible de procéder à une expulsion suite à un incident, comme un incendie ou une inondation. Dans ce dernier cas, le locataire devait verser une indemnité équivalente au montant des loyers perçu pour la durée des travaux. Et s'il ne s'agissait que de petits travaux, le locataire pouvait s'y opposer²⁸.

1.2.2 Le Code civil du Bas-Canada de 1865

Il semble y avoir eu un certain assouplissement des dispositions relatives aux expulsions sans faute avec l'adoption du *Code civil du Bas-Canada* en 1865, tout particulièrement en ce qui concerne la reprise de logement. Plus précisément, les articles 1662 et 1663 disposent :

1662. Le locateur ne peut mettre fin au bail dans le but d'occuper lui-même les lieux loués, à moins que ce droit n'ait été expressément stipulé; et dans ce cas le locateur doit donner congé au locataire suivant les règles contenues en l'article 1657 [3 mois pour les baux de plus de trois mois] et dans les articles auxquels cet article renvoie; à moins qu'il n'en soit autrement convenu.

1663. Le locataire ne peut, à raison de l'aliénation de la chose louée, être expulsé avant l'expiration du bail, par une personne qui devient propriétaire de la chose louée en vertu d'un titre consenti par le locateur, à moins que le bail ne contienne une stipulation spéciale à cet effet et n'ait été enregistrée.

En ce cas avis doit être donné au locataire suivant les règles contenues en l'article 1657 et dans les articles auxquels il renvoie, à moins d'une stipulation contraire.

On voit bien comment les codificateurs, pour citer P-G. Jobin, sont « [i]mbus des théories de l'autonomie de la volonté et du libéralisme économique » (Jobin, 1996, p.4) et font désormais clairement primer la liberté contractuelle. Le principe de l'interdiction de reprise du logement est réitéré, mais il est laissé à la libre discrétion des parties, avec tout ce que cela implique en termes de rapport de force entre propriétaire et locataire, et avec la possibilité de déroger à ce principe.

1.2.3 Les ordonnances de la Commission des prix et du commerce en temps de guerre

La *Loi sur les mesures de guerre*, et en particulier, les ordonnances adoptées par la Commission des prix et du commerce créée en 1941 par le gouvernement fédéral viendront encadrer l'usage de ces deux droits. En effet, l'*Ordonnance n°800*²⁹,

²³ R.J. Pothier et J.J. Bugnet, *OEuvres de Pothier annotées et mises en corrélation avec le code civil et la législation actuelle*, Jean-Joseph Bugnet, éditeur, 2^e éd., t. 4, « Traité du contrat de louage », Paris, Cosse et Marchai, 1861, p.115 (cité dans Daniel Massicotte).

²⁴ Voir également Arnaud Decroix : « Cette Loi Aede permet au propriétaire, avant l'expiration du bail conclu avec son locataire, de reprendre possession des lieux loués afin de les occuper lui-même. Elle a été abrogée par l'Acte pour abolir la Loi Aede, SPC 1853, 16 Vict, c 104 ». Arnaud Decroix, « La controverse sur la nature du droit applicable après la conquête », *McGill Law Journal – Revue de droit de McGill*, (2011) 56:3, pp.490-543. p.525.

²⁵ C.-J. De Ferrière, *La science parfaite des notaires ou le parfait notaire contenant les ordonnances, arrêts & réglemens rendus touchant la fonction des notaires, tant royaux qu'apostoliques, avec les stiles, formules & instructions pour dresser toutes sortes d'actes, suivant l'usage des provinces de droit écrit, & de celles du pays coutumier, tant en matière civile que bénéficiaire*, nouvelle édition, t. 1, Paris, Babuty, 1771, p. 609 ; cité dans Daniel Massicotte, 1996.

²⁶ C.-J. De Ferrière, *La science parfaite des notaires ou le parfait notaire contenant les ordonnances, arrêts & réglemens rendus touchant la fonction des notaires, tant royaux qu'apostoliques, avec les stiles, formules & instructions pour dresser toutes sortes d'actes, suivant l'usage des provinces de droit écrit, & de celles du pays coutumier, tant en matière civile que bénéficiaire*, nouvelle édition, t. 1, Paris, Babuty, 1771, p. 609 ; cité dans Massicotte, 1996.

²⁷ Pothier, p.113 ; cité dans Daniel Massicotte, 1996.

²⁸ Daniel Massicotte, « Droit des contrats et pratiques contractuelles en droit romain et dans la coutume de Paris : aspects juridiques de la location immobilière à Montréal aux XVIII^e et XIX^e siècles », *Les Cahiers de droit*, Volume 37, Numéro 4, 1996, Pages 1053-1107, pp.1067-1068.

²⁹ Ordonnance n°800, sur les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements et chambres, in Décret, ordonnances et règlements statutaires, codification,

poursuit comme objectif, en pleine guerre, de contrôler strictement les « stocks de logements locatifs ». L'*Ordonnance* pose ainsi non seulement le principe du droit au maintien dans les lieux en affirmant qu'aucun locataire de logement « ne sera ni expulsé de son logement et aucun locateur n'obligera un locataire à quitter les lieux ni à livrer possession du logement (art.12) », mais elle encadre le droit d'éviction et de reprise.

Ainsi, et comme le rapporte Pierre Trudel, si l'éviction d'un locataire pour division du logement est toujours permise, « il faut toutefois que le locateur projette de créer deux logements ou plus par la modification de la structure de la maison », et

il doit obtenir un permis de l'estimateur des loyers. La demande, qui se fait sur une formule prescrite, doit être accompagnée des plans de la division projetée. Il faut en outre démontrer la possibilité d'obtenir des autorités compétentes les permis nécessaires à la division et prouver que le nombre total de personnes qui pourront vraisemblablement occuper les logements projetés dépassera celui des personnes qui l'occupent au moment de la demande. L'estimateur, qui peut exiger tous autres renseignements et visiter le logement, a discrétion pour accorder ou refuser le permis³⁰.

Dans le même sens, en ce qui concerne le droit de reprise, elle est autorisée pour le propriétaire « s'il en a besoin pour en faire sa résidence personnelle. Le locateur ne peut recouvrer qu'un seul logement en vertu de cette disposition et il doit s'engager à ne pas louer ni vendre ce logement avant le 1^{er} avril 1950 » (art.15A(1) et (2))³¹.

1.2.4 La Loi concernant la Régie des loyers de 1951³² et la Loi sur la conciliation : la « bonne foi » comme critère

La *Loi concernant la Régie des loyers* est adoptée en 1951, par le gouvernement provincial, qui prend alors la relève du contrôle effectué par le fédéral. Les règles concernant le maintien dans les lieux sont globalement les mêmes, même si, comme le fait remarquer Pierre Trudel, « les motifs pour lesquels le locateur puisse obtenir l'éviction sont sensiblement augmentés » (art.23, 24 et 25), puisque le propriétaire peut désormais reprendre possession du logement afin de s'y loger lui-même, mais également l'un de ses proches (art.23). L'article précise

1949, vol.V. Ottawa, Imprimeur de la reine, p.4639, art.1. Citée dans Pierre Trudel, Les aspects juridiques du contrôle des loyers exercés en vertu de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, 1977

³⁰ Pierre Trudel, Les aspects juridiques du contrôle des loyers exercés en vertu de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, Université de Montréal, 1977, p. 28.

³¹ Pierre Trudel, Les aspects juridiques du contrôle des loyers exercés en vertu de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, Université de Montréal, 1977, p.32.

³² Loi concernant la Régie des loyers, S.Q. 1950-51, c.20, art.11(a) et (f). Thérèse R. Houle, « Chronique de la législation », 1973 14 C.de D., 111.

cependant que « (...) cette option, accordée au propriétaire, ou concernant ses parents mentionnés au présent article, doit être exercée de bonne foi et ne peut jamais servir de prétexte ou de motifs à d'autres fin que celles spécifiquement mentionnées au présent article ». L'article prévoit également un avis de 90 jours pour notifier la reprise. La *loi sur la conciliation* de 1973 reprendra pour l'essentiel ces dispositions³³.

1.2.5 Le Livre blanc sur les relations entre locataires et locataires de 1978 : la bonne foi et l'intérêt public comme limite au droit de propriété

En 1978, les deux dispositions encadrant les reprises et les évictions sont au cœur des préoccupations du législateur lors des débats préparatoires à l'adoption de la *Loi sur la Régie du logement*. Puisque ces dispositions sont à l'origine de celles qui sont actuellement en vigueur, il nous semble important de revenir sur les motivations du législateur de l'époque.

1.2.5.1 L'encadrement du droit de reprise

Dans le *Livre blanc sur les relations entre locataires et locataires* réalisé par le gouvernement de l'époque, le droit de reprise est traité juste après le *droit au maintien dans les lieux*, considéré alors comme l'« élément premier du droit au logement ». Il est clairement présenté comme une dérogation à ce principe fondamental. Ainsi, on peut lire :

Mais le droit [de reprise] sera assorti de certaines limitations, notamment un préavis de six mois et l'obligation de prouver que la personne pour qui le logement est repris en a un besoin réel. Si un logement appartenant au propriétaire se libère avant la date prévue pour la reprise, celui-ci sera tenu de

³³ Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, Chap. C.50. Art.34. Le propriétaire ou l'usufruitier d'un logement peut, à l'expiration d'un bail ou, le cas échéant, à l'expiration du délai prévu par le deuxième alinéa de l'article 1646 du Code civil, en reprendre possession pour l'habiter lui-même ou pour y loger sa mère, sa grand-mère, son père, son grand-père, son fils, son petit-fils, sa fille, sa petite-fille, sa bru, son gendre, son beau-père, sa belle-mère, son beau-fils, sa belle-fille, ou pour y loger tout autre parent dont il est le principal soutien. Toutefois cette reprise de possession ne peut être accordée que si le propriétaire ou l'usufruitier démontre clairement qu'il est de bonne foi, qu'il entend réellement se servir de ladite maison pour l'une des fins spécifiquement mentionnées au présent article et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte ou d'un motif pour atteindre d'autres fins. Si le propriétaire, ou le parent pour l'usage duquel il demande la possession de la maison, en vertu du présent article, occupe déjà une autre maison appartenant au propriétaire, l'administrateur peut, selon les circonstances, refuser la demande ou imposer comme condition que le propriétaire cède au locataire l'usage de la maison que lui ou le parent en question occupait jusque là, moyennant le loyer et pour le terme que détermine l'administrateur. La présente disposition s'applique également à l'usufruitier. Le locataire évincé a, et a toujours eu depuis le trente avril 1951, un recours devant les tribunaux de juridiction compétente, pour recouvrer les dommages lui résultant d'une reprise de possession obtenue de mauvaise foi, pour une autre fin que celles visées par le présent article. Toutefois, un locataire de chambre ne peut exercer ce recours en raison d'une éviction survenue antérieurement au 22 décembre 1977. 1950-51, c. 20, a. 23; 1951-52, c. 17, a. 8; 1952-53, c. 9, a. 2; 1962, c. 56, a. 5; 1974, c. 76, a. 7; 1975, c. 84, a. 11; 1977, c. 76, a. 6.

l'offrir au locataire³⁴.

Le gouvernement, s'engageant alors officiellement dans la protection du parc locatif, souhaite clairement éviter toute forme d'instrumentalisation de cette disposition à des fins spéculatives et prévoit des dispositions relativement contraignantes à cet effet. Il précise :

Afin de contrer dans la mesure du possible la mauvaise foi du propriétaire dans l'exercice de ce droit à la reprise de possession et pour indemniser celui qui en est victime, le locataire qui s'est vu évincer par un propriétaire de mauvaise foi bénéficiera d'un recours en dommages, qu'il ait répondu affirmativement ou non à l'avis de reprise de possession. Et pour alléger le fardeau de preuve de la preuve du locataire, la Loi prévoira certaines situations où la mauvaise foi du locateur sera présumée. Le propriétaire sera ainsi présumé de mauvaise foi si dans l'année qui suit la reprise de possession, le logement est occupé par une personne autre que celle à qui cette reprise était destinée. Il sera également présumé de mauvaise foi si le logement est vacant pendant six mois dans l'année qui suit la reprise de possession³⁵.

Toujours soucieux d'assurer une protection effective du parc locatif, le gouvernement prévoit également d'encadrer strictement les reprises de possession par des propriétaires indivis, alors qu'il constate que « l'achat d'immeuble en copropriété indivise par plusieurs personnes, pour fins d'habitation, a connu une certaine popularité³⁶ ». Il affirme alors que « sans pour autant décourager le développement de ce nouveau mode de propriété, il faut par ailleurs sauvegarder le droit des locataires au maintien dans les lieux et limiter, dans la mesure du possible, le nombre de locataires déplacés ». Il encadre donc ce type de reprise en précisant que « lorsque l'immeuble est propriété indivise de plusieurs personnes, la reprise de possession ne sera donc permise qu'au bénéfice des seuls co-propriétaires³⁷ ».

1.2.5.2 L'encadrement du droit d'éviction

Dans le même sens, en ce qui concerne le droit d'éviction, le législateur estime « illogique » de construire des logements de location tout en permettant de démolir, d'exproprier ou plus largement de diminuer le nombre de logements locatifs³⁸. Il constate en effet que de « nombreux logements ont été abandonnés, démolis ou utilisés à des fins non locatives, ce qui a diminué d'autant l'accroissement net du stock³⁹ ». Plus

précisément, il dénonce qu'il soit possible de

démolir des immeubles en bon état pour y exploiter des terrains de stationnement, remplacer de grands logements pour familles nombreuses par des séries de petits appartements d'une ou deux pièces ou construire, là où s'élevaient des unités de logements à prix modique, des appartements de luxe⁴⁰.

Il s'agit pour les autorités de prendre en compte « l'intérêt public », alors que la majorité de ces transformations et de ces démolitions se fait sans aucun contrôle et qu'il n'existe aucune sanction.

La volonté des rédacteurs du *Livre Blanc* de défendre l'intérêt public, de protéger les locataires et de contrôler les activités purement spéculatives apparaît très explicitement dans le passage suivant :

Il importe donc d'exercer un contrôle non seulement de la légalité mais également de l'opportunité de ces transformations du parc immobilier. La loi prévoira donc que toute personne désirant démolir, subdiviser, ou convertir en immeuble commercial, industriel ou professionnel un local habituellement utilisé à des fins locatives devra en faire la demande à la Régie et en aviser tous les locataires de l'immeuble.

Il s'agit donc de contrôler l'« opportunité » de l'exercice du droit d'éviction au regard de considérations d'intérêt général, au premier rang desquelles se trouve le droit au maintien dans les lieux des locataires. Et à cette fin, on prévoit conférer à la future Régie un pouvoir de contrôle relativement important :

La Régie devra tenir une audition publique, aviser les locataires de la date de cette audition et faire paraître un avis public dans le secteur où est situé l'immeuble. Toute personne désireuse de présenter une preuve pertinente sera appelée à le faire. (...) Les régisseurs ne pourront accorder l'autorisation que s'ils sont convaincus de la bonne foi du propriétaire et que s'ils sont assurés que la transformation ne portera pas préjudice au caractère social, économique, physique du voisinage, compte tenu également de la nécessité de préserver le stock de logements de location et de l'existence du droit au maintien dans les lieux. Ils devront aussi s'assurer que la nature, le site et l'état de l'immeuble justifie le changement et que la transformation répond aux besoins de la population locataire du secteur⁴¹.

Bref, cet historique permet de mettre en lumière la difficulté permanente que rencontrent les pouvoirs publics à articuler ces

³⁴ Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, Québec (Province). Ministère des affaires municipales Québec Ministère des affaires municipales 1978, p.22.

³⁵ Livre Blanc, p.22.

³⁶ Livre Blanc, p.22.

³⁷ Livre Blanc, p.22.

³⁸ Livre Blanc, p.35.

³⁹ Livre Blanc, p.35.

⁴⁰ Livre Blanc, p.35.

⁴¹ Livre Blanc, p.35.

droits contradictoires : le droit de propriété et ses corollaires et le droit au maintien dans les lieux.

1.2.6 Le droit en vigueur : des dispositions d'ordre public

Désormais, les normes juridiques régulant l'exercice du droit à l'éviction et à la reprise par le ou la propriétaire « sont encadrées par des conditions aussi précises qu'incontournables⁴² » car comme l'explique le régisseur Pierre Gagnon, elles résultent d'une « opération juridique qui met en opposition deux principes fondamentaux⁴³ », soit le droit à la libre jouissance des biens découlant de la propriété privée versus le droit au maintien des lieux des locataires⁴⁴.

Le régime législatif encadrant la reprise et l'éviction⁴⁵ relève de l'ordre public de protection afin de préserver les intérêts de la partie « la plus faible », soit les locataires⁴⁶. En d'autres termes, les locataires ne peuvent renoncer aux dispositions protectrices de la loi au moment de la signature du bail.

Ces dispositions sont donc sujettes à une interprétation restrictive⁴⁷. Les locataires détiennent un droit personnel au maintien des lieux : ils ne peuvent être expulsés de leur logement que dans les cas prévus par la loi⁴⁸. Même l'aliénation, volontaire ou forcée, d'un immeuble locatif ne permet pas au locateur de résilier un bail : celui-ci aura les mêmes obligations envers le locataire que le propriétaire antérieur⁴⁹.

La jurisprudence énonce cependant que la reprise de logement fait « légitimement accroc au droit du locataire au maintien dans les lieux (...) » (notre soulignement) afin de « permettre une occupation préférentielle à celle du locataire, lequel perdra irrévocablement son droit au maintien dans les lieux. (...) En ce sens, il n'y a pas lieu de [...] pénaliser [le propriétaire] pour l'exercice d'un tel droit⁵⁰ ».

1.3 Enjeux actuels

1.3.1 Quelques données sur l'économie politique du logement au Québec

L'économie politique du logement locatif reste largement à faire. En particulier, nous connaissons peu de chose sur la catégorie sociale « propriétaires de logements locatifs », si ce n'est

qu'ils appartiennent à la catégorie très générale des « propriétaires ». Comme mentionné en introduction, la seule étude disponible a été publiée en 2002 par l'INRS et elle estimait que 277 000 propriétaires se partageaient les 1,3 millions de logements locatifs, soit une moyenne de 4,6 logements par propriétaire.

Selon cette même étude, 12 % des propriétaires (34 100) contrôlaient près de 60 % du marché (57 % pour le Québec et 61 % pour Montréal)⁵¹. Les revenus dégagés par les loyers étaient alors estimés à 6 milliards de dollars⁵²; les pertes dues à des loyers non payés étaient quant à elles évaluées, à Montréal, à 0,9 % du pourcentage du revenu potentiel annuel de l'immeuble loué⁵³. Actuellement cependant, et selon certaines associations de propriétaires, la situation serait « criante » au point d'être en « péril ». Les propriétaires devraient faire face à de multiples contraintes au premier rangs desquelles, « l'obligation de payer des taxes qui augmentent chaque année », « la construction de logements sociaux » qui entrent « en compétition avec les propriétaires contribuables » et des locataires « surprotégés » qui ne payeraient pas leur loyers⁵⁴. Mais à en croire cette fois-ci les annonces du secteur bancaire, des organismes de construction et des investisseurs (Fonds de placement immobilier), ces propos semblent devoir être nuancés. « Le bonheur est dans le condo locatif »⁵⁵ titrent ainsi récemment encore des journalistes économiques, qui constatent même un « regain d'intérêt pour le marché locatif »⁵⁶. Marc Daoud et Guillaume Hébert qui ont réalisé une vaste étude sur le sujet constatent qu'effectivement les rendements sont généralement excellents pour les propriétaires québécois : ils avoisinent les 10% selon un scénario pessimiste et atteignent presque 18 % selon une projection optimiste⁵⁷. De fait, le « cadre juridique et fiscal favorables aux propriétaires immobilier »⁵⁸ et l'augmentation continue des

⁵¹ INRS-Urbanisation, Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents, août 2002; voir aussi François Saillant, La Régie du logement 25 ans après – un chien de garde efficace?, disponible en ligne : <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2006/01/Regie-25-ans.pdf>

⁵² À titre de comparaison, les dépenses de la Société d'habitation du Québec (SHQ), qui est l'organisme public chargé d'améliorer l'habitat, s'élevaient, en 2014 cette fois-ci, à un milliard de dollars. Société d'habitation du Québec, Rapport annuel de gestion, 2014, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000023777.pdf>

⁵³ INRS-Urbanisation, Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents, août 2002.

⁵⁴ Association des propriétaires de Montréal, « Le marché locatif va atteindre le point de non retour », 3 décembre 2015, <http://www.newswire.ca/fr/news-releases/association-des-proprietaires-du-quebec--le-marche-locatif-va-atteindre-le-point-de-non-retour-560462781.html>; la CORPIQ:

⁵⁵ Simon Diotte, « Le bonheur est dans le condo locatif », Les Affaires, avril 2014, <http://www.lesaffaires.com/mes-finances/immobilier/le-bonheur-est-dans-le-condo-locatif/567368>

⁵⁶ Julien Arseneault, « Regain d'intérêt pour le marché locatif selon Desjardins », La Presse, 26 août 2014 <http://affaires.lapresse.ca/economie/immobilier/201408/26/01-4794774-regain-dinteret-pour-le-marche-locatif-selon-desjardins.php>

⁵⁷ IRIS, Logement 2011 : marché locatif et spéculation, 2011 <http://iris-recherche.s3.amazonaws.com/uploads/publication/file/Note-logement-2011-web.pdf>

⁵⁸ « Rentabilité sur l'investissement immobilier au Québec – Quelle rentabilité peut-on espérer », <http://www.invest-montreal.com/fr/investissez/rentabilite-sur-linvestissement-immobilier-au-quebec>

⁴² Pierre Gagnon, Louer un logement, Yvon Blais, 2009, à la p 99.

⁴³ Pierre Gagnon, Louer un logement, Yvon Blais, 2009, à la p 99.

⁴⁴ « C'est pour protéger ce droit du locataire que le législateur impose des conditions au locateur. », Ivanov c Bédard, [2006] J.L. 210 (R.L.).

⁴⁵ Les articles 1957 à 1970 du Code civil du Québec (CcQ) encadrent la reprise et l'éviction.

⁴⁶ Jobin, au para 31. Voir également, Razac c. Thwin, J.L. 85-10 (C.P.); Hudon c. Université Laval, J.L. 84-1 (R.L.); Henka Inc. c. Gagnon, [1980] D.R.L. 76 (C.P.). P.-G. Jobin, «Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel», (1982) 13 R.G.D. 351, p. 353-355

⁴⁷ Morrison c Makoue, 2010 QCRDL 8531.

⁴⁸ Code civil du Québec, art 1936.

⁴⁹ CcQ, art 1937.

⁵⁰ Athanasopoulos c. Brown 2015 QCRDL 7415

loyers semblent protéger les propriétaires contre tout risque financier. Simplement à titre d'exemple, à Montréal, entre 2001 et 2014, le prix moyen des loyers mensuels a augmenté de 31% pour les logements de deux chambres à coucher et de 38% pour les logements de trois chambres à coucher et plus ce qui est supérieur à l'inflation, estimée à 28% sur la même période⁵⁹.

Nous savons également que les plus pauvres de la société québécoise sont dans l'immense majorité locataires⁶⁰. S'il est difficile de les considérer comme une « classe en soi »⁶¹, il est établi que « le statut de propriété est fortement lié à la richesse des ménages »⁶²; en d'autres termes, les riches sont davantage propriétaires que les pauvres et les propriétaires s'enrichissent davantage que les locataires⁶³. En ce sens, comme le souligne la Direction de la santé publique, les « écarts entre les propriétaires et les locataires se creusent depuis le milieu des années 1980 », tant en termes de revenus⁶⁴ que sur le plan des conditions d'hébergement⁶⁵.

⁵⁹ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2014. Statistiques sur le marché locatif, Le Marché de l'habitation, printemps, Ottawa; Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2013. Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal, Le Marché de l'habitation, automne, Ottawa; Banque du Canada. « Feuille de calcul de l'inflation », [en ligne] [www.banqueducanada.ca/taux/renseignements-complementaires/feuille-de-calcul-de-linflation/]

⁶⁰ Sur le profil des locataire : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000024112.pdf>

⁶¹ Friedrich Engels, La Question du logement (1872), Paris, Éditions sociales, 1969.

⁶² Direction de la santé publique, Pour des logements salubres et abordables, Publications du Québec, 2015, p.16, <http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publique_de_montreal_2015.html>.

⁶³ Selon Statistique Canada, entre 2002 et 2011, le revenu après impôt, en dollars constants est passé de 63 000 \$ à 70 000 \$ chez les ménages propriétaires, et de 35 000 \$ à 38 000 \$ chez les ménages locataires. Statistique Canada, Les familles propriétaires de leur logement ayant contracté une hypothèque prennent environ 25 ans pour rembourser l'emprunt, 2 février 2016, <<http://www.stat.gouv.qc.ca/salle-presse/communiqu/communiqu-presse-2016/fevrier/fev1602.html>>.

⁶⁴ D'un point de vue financier, 37% des ménages locataires vit sous le seuil de faible revenu (SFR) (contre 9% pour les propriétaires), soit avec moins de 24 000\$ pour une personne seule, ou moins de 30 000\$ pour deux personnes (avant impôt, en 2015). En 2011, 40% des ménages locataires consacraient plus de 30% de leur revenu à l'habitation, alors que cette proportion était de 23% pour les ménages propriétaires et alors que les revenus de ces derniers sont supérieurs à ceux des locataires. Ainsi, alors que le logement constitue un enjeu de santé et une charge de plus en plus importante pour la grande majorité de la population, il est une source de profit pour une minorité. La « crise du logement » n'a donc clairement pas les mêmes effets sur tous et toutes Direction de la santé publique, Pour des logements salubres et abordables, Publications du Québec, p.15. p.41-42. http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publique_de_montreal_2015.html En France, des études ont montré que la situation s'aggrave tout particulièrement pour les femmes monoparentales. Catherine Bonvalet et Arnaud Bringé, « Les effets de la politique du logement sur l'évolution du taux de propriétaires en France. », Revue européenne des sciences sociales 1/2013 (51-1), p.153-177. Jean-Pierre Garnier, 2010, Une violence éminemment contemporaine. Essais sur la ville, la petite bourgeoisie intellectuelle et l'effacement des classes populaires, Marseille, Agone, coll. Contre-Feux, 254 p.

⁶⁵ En ce qui concerne la salubrité des logements le rapport de la DSP révèle que 28.2% des locataires ont des problèmes des moisissures apparentes ou traces d'infiltration d'eau (contre 10.9% pour les propriétaires) et que 37.8% ont de la vermine ou de l'humidité excessive (contre 17.7% pour les propriétaires). Les risques pour la santé qui en découlent sont en proportion de ces problèmes de salubrité, alors qu'on es-

1.3.2 Les travaux sur les expulsions « sans faute »

Les expulsions « sans faute » ont récemment retenu l'attention de juristes aux États-Unis suite, principalement, à deux événements majeurs. Le premier a été l'adoption de politiques fédérales de « guerre contre la drogue » autorisant les autorités publiques en charge du logement social ((Public housing authorities (PHAs)) à expulser des locataires de logements sociaux, qui n'ont commis aucune faute, mais qui sont « au courant » d'activités criminelles (« drug-related criminal activity ») dans leur logement ou immeuble (que ce soit le fait d'un voisin, d'un ami ou de toute autre personnes). Ces dispositions, très vivement critiquées par la doctrine (tant sur la procédure que sur le fond) sont toujours en vigueur⁶⁶. Le second événement a été la vague de saisies immobilières suite à la crise des *sub-primes* de 2008. On estime à 40% la proportion de locataires qui ont été ainsi expulsés de leurs logements alors même qu'ils n'étaient aucunement responsables de ces emprunts toxiques contractés par leurs propriétaires⁶⁷.

Le Québec a été relativement épargné par le phénomène des saisies immobilières⁶⁸ et dans tous les cas, contrairement aux États-Unis, les locataires bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux dans le cas d'une saisie. Par ailleurs, il n'existe pas de législation comparable concernant les locataires de logements sociaux. En revanche, bien que les *reprises* et les évictions de logements suscitent d'importantes controverses entre les associations de locataires et les associations de propriétaires elles restent relativement peu traitées par la doctrine, francophone en particulier (Jobin, 1996; Gagnon et Jodoin, 2012, Deslauriers, 2013, Guèvremont, 2015). Ces travaux permettent cependant de

Il convient également de souligner les travaux de Geneviève Breault qui s'intéresse notamment, aux conséquences psychosociales des « expulsions sans faute »⁶⁹. À partir d'entrevues réalisées en deux temps, auprès de locataires qui font l'objet d'une demande de reprise de logement, l'auteure met en lumière toute la détresse et les sentiments d'injustice que vivent ces locataires qui se voient privés de leur logement dans lequel

time qu'en Amérique du Nord, « les individus passent près de 90% de leur temps à l'intérieur » et qu'« à lui seul, le temps passé dans le logement peut atteindre jusqu'à 15 à 16 heures par jour ». Direction de la santé publique, Pour des logements salubres et abordables, Publications du Québec, p.26-28.

⁶⁶ R. Silva Lahny, « Collateral Damage: A Public Housing Consequence of the "War on Drugs" », 5 U.C. Irvine L. Rev. 783 (2015); Available at: <http://scholarship.law.uci.edu/ucilr/vol5/iss4/6>; Nelson Mock, « Punishing the Innocent : No-Fault eviction of Public Housing Tenants for the Actions of Third Parties », Texas Law Review, May 1998, Vol.76(6), pp.1495-1531

⁶⁷ Nous reprenons ici la formule Eloisa C. Rodriguez-Dod, « But My Lease Isn't up Yet: Finding Fault with No-Fault Evictions », 35 UALR L. Rev. 839, 2012-2013, pp. 839-870.

⁶⁸ Martin Gallié, Le droit et la procédure d'expulsion pour des arriérés de loyers : le contentieux devant la Régie du logement, 2016, http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/05/LE-DROIT-ET-LA-PROC%C3%89DURE_rev.pdf

⁶⁹ Geneviève Breault, « Droit de propriété et chez-soi en péril : conséquences psychosociales des évictions sans faute », (non publié – soumis à la revue Espace et sociétés, pour son numéro Logement et inégalités, 2016).

ils et elles habitent parfois depuis plusieurs dizaines d'années.

Mais ce sont surtout les comités logement des quartiers centraux de Montréal et de Québec qui se saisissent de cette question et qui la documentent. Tous les rapports annuels de ces comités s'inquiètent de l'augmentation du nombre de locataires qui viennent les consulter sur ce point et des conséquences humaines et sociales dramatiques des évictions et reprises⁷⁰. Le RCLALQ par exemple tente chaque année de recenser les avis de reprises à Montréal et montre que ce sont les quartiers centraux qui sont les plus visés par le phénomène⁷¹.

Dans le même sens, une vaste étude réalisée par le BAIL de Québec sur les reprises effectuées entre 2002 et 2014⁷², révèle notamment que les locataires expulsés habitaient leur logement depuis 9.4 ans en moyenne, que ce sont les quartiers en pleine « gentrification » qui sont les plus concernés par le phénomène et que 70% des locataires concernés estimaient que leur propriétaire avait agi de « mauvaise foi ». L'étude a également retracé 29 ménages qui avaient choisi d'« accepter » la reprise, sans la contester à la Régie du logement. Dans 25% des cas, les locataires n'avaient reçu aucune indemnité. « En moyenne le propriétaire a accordé une compensation de 893\$ aux locataires qui ont acquiescés à leur demande »⁷³.

1.3.2.1 La protection des personnes âgées et handicapées : le projet de Loi 492

Ce sont également les comités logement qui en 2015, fortement préoccupés par les évictions dont sont victimes les personnes âgées dans les quartiers centraux de Montréal, s'organisent et élaborent un projet de loi, calqué sur des dispositions en vigueur en France. Ce projet de loi sera déposé à l'Assemblée nationale par *Québec solidaire*⁷⁴.

Ce projet part notamment du constat que les personnes âgées sont particulièrement visées par les reprises puisqu'elles habitent souvent depuis longtemps dans leur logement, qu'elles paient parfois un loyer inférieur à celui du marché et qu'elles

vivent dans des quartiers en pleine « gentrification ». Or comme le souligne le RCLALQ,

« pour ces locataires âgées, plus vulnérables sur les plans sociaux (souvent plus isolés) et économiques (plus pauvres), de tels changements sont d'autant plus éprouvants et ont de lourdes conséquences. N'ayant pas les moyens de se reloger aux alentours, ces personnes se voient dans l'obligation de se reloger dans un autre quartier. Pour une personne ayant habité dans son quartier depuis plusieurs décennies, parfois même toute sa vie, se voir forcée de quitter son milieu de vie et ses repères, peut provoquer des graves problèmes de santé physique et psychologique. La situation est d'autant plus aggravée si la personne doit s'éloigner considérablement de ses ressources de soins de santé et de sa famille, si importantes lorsque la santé décline. Des cas répertoriés parmi les comités logement font état de personnes âgées ayant habité dans le même logement pratiquement toute leur vie, étant tombée malade suite à une reprise de logement. Peu de temps après le déménagement, ces personnes sont décédées »⁷⁵.

Compte tenu des difficultés que rencontrent ces dernières pour retrouver un logement et des effets de l'expulsion sur leur santé physique et mentale, le projet prévoit alors deux dispositions particulières. La première est d'exiger des propriétaires qui souhaitent expulser un locataire de plus de 65 ans, à faible revenu et/ou handicapé, de lui proposer un « logement équivalent qui correspond à ses besoins ». La seconde est l'établissement d'une trêve hivernale (entre le 1^{er} décembre et le 31 mars) pendant laquelle les expulsions des aînés pour des reprises ou des évictions ne peuvent être réalisées.

Si le projet recevra notamment l'appui de la *Commission des droits de la personne et de la jeunesse* (CDPDJ), les associations de propriétaires s'y opposent de manière radicale. Outre leur volonté de protéger le « droit de propriété » et d'éviter que s'ajoutent encore des « exceptions » (CORPIQ, p.17), elles estiment que les locataires sont déjà suffisamment protégés⁷⁶. Selon elles, par ailleurs, ces dispositions sont inapplicables et floues et surtout, elles contribueront à accroître la discrimination à l'endroit des personnes âgées et à augmenter les litiges devant la Régie du logement⁷⁷.

⁷⁰ On renverra ici aux synthèses du RCLALQ mais il est possible de trouver une riche information sur le sujet dans chacun des quartiers couvert par un comité logement. RCLALQ, La Régie du logement sous la loupe, 2016, <http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/04/La-R%C3%A9gie-du-logement-sous-la-loupe.pdf>; simplement à titre d'exemple pour Montréal : Comité logement Plateau Mont-Royal, Portrait de la gentrification sur la plateau Mont-Royal, 2013, (Paule Lespérance), http://asgp.qc.ca/documents/plateau_IN_locataires_OUT.pdf, p.14.

⁷¹ RCLALQ, Avis de reprise de logement 2014. ; RCLALQ, Avis de reprise de logement 2013.

⁷² Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain (BAIL), Portrait des reprises de logement à Québec – 2002-2003 à 2013-2014, 15 décembre 2014, document déposé à l'Assemblée nationale, commission d'aménagement du territoire, CAT -077.

⁷³ Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain (BAIL), Portrait des reprises de logement à Québec – 2002-2003 à 2013-2014, 15 décembre 2014, document déposé à l'Assemblée nationale, commission d'aménagement du territoire, CAT -077, p.7.

⁷⁴ Projet de loi 492, 2015 : <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-492-41-1.html>

⁷⁵ RCLALQ, Projet de loi 492 : un pas de plus en faveur de la protection du droit au maintien dans les lieux des locataires, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

⁷⁶ Regroupement des propriétaires d'habitations locatives – RPHL, 2015, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html> ; Association des propriétaires du Québec (APQ), 2015, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>; CORPIQ, 2015, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

⁷⁷ « Le pire des scénarios serait de rendre désormais indésirables aux yeux des propriétaires, pour un motif d'ordre législatif, l'ensemble des personnes âgées qui,

Malgré l'opposition des associations de propriétaires et qualifié de « rafistolage mal avisé » par le régisseur Pierre Gagnon, qui dénonce notamment les limites de ces dispositions⁷⁸, le projet a toutefois été adopté en juin 2016 à la quasi-unanimité (109 pour et avec 4 abstentions).

Les documents déposés à l'Assemblée nationale lors des débats précédant son adoption nous offrent quoiqu'il en soit de précieuses informations sur les enjeux actuels concernant les enjeux liés aux *reprises* et aux évictions. Fautes de données plus récentes et/ou officielles, nous nous appuyons dans la partie suivante sur les rapports déposés par les associations de locataires et de propriétaires pour présenter les principaux enjeux actuels qui semblent ressortir de ces documents.

1.3.3 Pour les associations de locataires

Comme nous l'avons mentionné en introduction, les groupes de défense des locataires dénoncent en particulier l'instrumentalisation de deux dispositions relatives à la reprise et à l'éviction⁷⁹. Outre le fait que celles-ci seraient utilisées pour expulser un locataire qui n'aurait commis, légalement, aucune faute, elles participeraient surtout à l'érosion du parc locatif et à l'exclusion des catégories sociales les plus vulnérables (ainés, pauvres, chômeurs, etc.) des quartiers prisés, sécuritaires et qui disposent de services publics (écoles, transports en commun, hôpitaux, etc.)⁸⁰. De ce fait, dans un contexte où la valeur des propriétés et des loyers dans les métropoles québécoises connaît une augmentation très importante, les propriétaires peuvent être incités à revendre leurs logements locatifs, à convertir ces mêmes logements en propriété privée, ou encore, à augmenter les loyers au-delà des seuils fixés annuellement par la Régie.

Dans tous les exemples mentionnés plus haut, la présence des locataires constitue un obstacle à la vente ou à une hausse des loyers et, en l'absence de faute commise par ceux-ci, la reprise et l'éviction peuvent présenter certains avantages pour des propriétaires peu scrupuleux. Une partie de la doctrine estime en ce sens que la reprise de logement constitue un « terrain propice

aux manœuvres répréhensibles de certains locataires⁸¹ ».

1.3.3.1 Les expulsions sans faute et l'érosion du parc locatif

Plus précisément, en ce qui concerne la *vente* du logement, la présence des locataires constitue à bien des égards une importante limite pour les propriétaires, et ce pour plusieurs raisons.

En premier lieu, si le droit de propriété autorise bien les propriétaires à vendre leurs logements quand ils le souhaitent, le droit au maintien dans les lieux (art. 1936; 1941 C.c.Q.) fait en sorte que les locataires ont le droit de se maintenir dans le logement en vente. En second lieu, l'achat du logement ne permet pas au nouvel acquéreur de résilier le bail et d'expulser le locataire (art. 1937 C.c.Q.); le *Code civil* précise que « [l]e nouveau locateur a, envers le locataire, les droits et obligations résultant du bail » (art. 1937.2). Enfin, pour protéger le parc locatif, le législateur a encadré la conversion d'immeubles locatifs en propriétés divises, les *condominiums* (art. 51 L.R.I.)⁸². Il avait ainsi adopté un *moratoire* sur les conversions qui a finalement été levé en 1987. Celles-ci sont désormais possibles, mais elles sont soumises au contrôle des municipalités et de la Régie du logement, ce qui semble soulever une certaine confusion⁸³. À titre d'exemple, la Ville de Montréal, où le parc locatif est le plus important au Québec, interdit en principe la conversion.

⁸¹ Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage*, 2e édition, Cowansville, Les éditions Yvon Blais, 1996, p. 575.

⁸² « 51. Ne peut être converti en copropriété divise sans l'autorisation de la Régie un immeuble comportant, ou ayant comporté au cours des 10 années précédant la demande d'autorisation, au moins un logement. La conversion est interdite si l'immeuble est la propriété d'une coopérative d'habitation, d'un organisme sans but lucratif ou d'une société municipale d'habitation et s'il a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation du gouvernement, du gouvernement fédéral ou de l'un de leurs ministères ou organismes. Elle est interdite dans l'agglomération de Montréal prévue à l'article 4 de la Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations (chapitre E-20.001), sauf dérogation accordée en application de l'article 54.12 par résolution du conseil de la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble. À l'extérieur de cette agglomération, elle peut être restreinte ou soumise à certaines conditions, par règlement adopté en application de l'article 54.13. Le présent alinéa ne s'applique pas à l'immeuble dont tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis; Jacques Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2e éd. Droit des obligations, Wilson et Lafleurs, 2013, para 1915 et s.; Pierre-Gabriel Jobin, « L'échec à la prolongation du bail résidentiel », (1982-83) 17 R.J.T. 102; Louise Thibault-Robert, « Les contraintes imposées par le législateur à la libre utilisation et disposition d'un immeuble en location; le rôle de la Régie du logement », (1980) C.P. du N. 305.

⁸³ Voir en ce sens l'analyse de Serge Laflamme : Il semble qu'il existe une certaine confusion à la Ville de Montréal et dans les arrondissements puisque plusieurs arrondissements adoptent des règlements pour restreindre la conversion en se référant au règlement adopté par la Ville de Montréal en 1993 (R.R.V.M. c. C-11). Par contre, la Loi prévoit clairement que les arrondissements ont juridiction pour établir des dérogations à l'interdiction de convertir un immeuble locatif en copropriété divise (art. 51 paragraphe 3 de la Loi). À titre d'exemple, l'arrondissement Plateau Mont-Royal a adopté un règlement qui stipule que le règlement (R.R.V.M. c. C-11) ne s'applique pas sur le territoire du Plateau Mont-Royal. En d'autres termes, la conversion est interdite à cet endroit sauf pour les exceptions prévues à l'article 51 de la Loi, tel le cas d'un immeuble où tous les propriétaires indivis seraient des propriétaires occupants. Serge Laflamme, « La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise », Présentation du 26 octobre 2012, au Barreau de Montréal.

présentement, ont leur place et sont appréciées dans le parc locatif privé », pp.30-31. CORPIQ, 2015, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

⁷⁸ « Selon quelle logique un vieillard en santé est-il plus vulnérable qu'une famille monoparentale pauvre ? » (...) Malgré certains progrès estimables en la matière (par exemple, la certification des résidences), les solutions adoptées par les pouvoirs publics sont trop souvent marquées au sceau de l'improvisation ». Pierre Gagnon, « La loi sur les locataires aînés – un rafistolage mal avisé », *Le Devoir*, 14 juin 2016; <http://www.ledevoir.com/non-classe/473316/la-loi-sur-les-locataires-aines-un-rafistolage-malavise>

⁷⁹ RCLALQ, *Guide des reprises*, 2016, <http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/01/Guidereprise.pdf>; Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain (BAIL), *Portrait des reprises de logement à Québec – 2002-2003 à 2013-2014*, 15 décembre 2014, document déposé à l'Assemblée nationale, commission d'aménagement du territoire, CAT - 077.

⁸⁰ RCLALQ, *La Régie du logement sous la loupe*, 2016, <http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/04/La-R%C3%A9gie-du-logement-sous-la-loupe.pdf>

Toutefois, comme le relève Jacques Deslauriers,

le Conseil de l'arrondissement où est situé l'immeuble peut accorder une dérogation. Dans les autres municipalités, c'est-à-dire celles qui ne sont pas incluses dans la Ville de Montréal, la conversion est possible, mais les municipalités peuvent la restreindre ou l'assujettir au respect de certaines conditions et formalités (art. 51, 54.13, 54.14 L.R.I.).

Cependant, dans ces trois cas, les locataires conservent leur droit au maintien dans les lieux et, à moins qu'ils n'y consentent, ils ne peuvent être délogés par une reprise de logement (art. 54 L.R.I.)⁸⁴, ce qui limite grandement la possibilité, pour de potentiels acquéreurs, de se loger dans le logement en question⁸⁵.

Malheureusement, les études empiriques sur l'érosion du parc locatif sont rares. Mentionnons l'imposant travail réalisé par le Laboratoire Urbain de l'Université Concordia sous la direction du professeur Ted Ruthland, sur le quartier de la Petite Patrie à Montréal. Selon cette étude, près de 20 % des unités locatives du quartier auraient été converties en copropriétés divisées ou indivises⁸⁶, entre 1993 et 2014⁸⁷. Dans le même sens, une étude réalisée par NourEdine Ben Yarro, et reprise par *Projet Montréal*, estime que sur le Plateau Mont-Royal, 14 000 logements seraient détenus en copropriété, pour un total de 60 000⁸⁸ et environs 600 logements seraient convertis chaque année⁸⁹. Toujours selon cette étude, 80 % des conversions depuis 2007 ont été faites en mode indivis, hors de la compétence de la Régie du logement⁹⁰.

⁸⁴ Article 54 Loi sur la Régie du logement : « À compter de l'avis d'intention, le droit à la reprise de possession d'un logement ne peut plus être exercé à l'encontre du locataire, sauf si ce dernier est cessionnaire du bail et que la cession a eu lieu après l'envoi de l'avis, ou s'il est devenu locataire après que l'autorisation de convertir ait été accordée par la Régie ».

⁸⁵ On relèvera toutefois que ces limites à la conversion de logements locatifs en propriétés privées ne touchent que la conversion de logement en copropriété divisée, et non les conversions en copropriétés indivises, ou encore en copropriété horizontale. Le RCLALQ s'inquiète depuis longtemps du contournement du moratoire par certains propriétaires, qui transforment par exemple les logements en copropriétés indivises pour ensuite les revendre en copropriétés divisées <http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2015/11/D%C3%A9fendre-ses-droits-rester-chez-soi.pdf>

⁸⁶ Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia, L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie. La conversion en condo et la copropriété indivise dans la Petite Patrie, 2014. <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P73/8a17a.pdf>, à la p. 5.

⁸⁷ Selon cette étude, la conversion des logements en condos dans La Petite-Patrie n'a pas ralenti entre 1991 à 2013, les immeubles locatifs passant de 96 à 77 % de l'ensemble du parc locatif et les immeubles en copropriété indivise augmente de 3 à 13 % et les copropriétés divisées de 1 à 10 %, la proportion de logements passant même sur certaines rues de 93 % en 1991 à 35 % en 2013. Or, cette conversion peut difficilement se faire sans être au détriment de certains résidents, par exemple, déplacement des locataires et particulièrement, ceux à faibles revenus. De plus, la conversion entraîne une raréfaction des logements et souvent, une hausse des loyers et des propriétaires plus sélectifs quant à leurs éventuels locataires.

⁸⁸ *Projet Montréal*, 2015, <http://projetmontreal.org/wp-content/uploads/documents/document/etudeconversionscoproprietesfinal.pdf>, à la p. 25

⁸⁹ *Projet Montréal*, 2015, p. 26

⁹⁰ *Projet Montréal*, 2015, p. 26

1.3.3.2 Les expulsions sans faute et l'augmentation des loyers

Au-delà de l'érosion du parc locatif, les associations de locataires dénoncent également l'instrumentalisation de ces deux mécanismes pour augmenter indument les loyers. En effet, l'augmentation des loyers est l'objet d'un encadrement législatif. La loi permet notamment au locataire de contester une augmentation de loyer et la Régie du logement peut fixer l'augmentation légitime. Celle-ci publie également chaque année les pourcentages applicables à la hausse des loyers; il ne s'agit cependant que d'« une base de discussion ayant pour but de faciliter l'entente sur une augmentation de loyer⁹¹ ».

Ces deux dispositifs n'ont pas empêché une hausse importante des loyers⁹², mais ils contribuent à limiter tant bien que mal la hausse des loyers des locataires en place. Une étude réalisée par le comité BAIL de Québec révèle ainsi que 92 % des locataires qui avaient été visés par une reprise habitaient leur logement depuis plus de 9 ans et payaient un loyer inférieur de 40 % au loyer moyen (Rapport, Comité Bail, 2014). Dans le même sens, la CDPDJ, qui s'appuie sur les données du RCLALQ, relève que 57 % des locataires qui ont reçu un avis de reprise habitaient leur logement depuis plus de 10 ans et payaient un loyer moyen de 538 \$. La CDPDJ estime à « cet égard, [qu'] on peut penser que les propriétaires voient certains avantages à reprendre un logement occupé depuis longtemps » (CDPDJ, p. 15).

Les comités logements font ainsi l'hypothèse que certains propriétaires peuvent instrumentaliser les dispositions légales relatives au droit de reprise ou d'éviction, pour augmenter indument les loyers de leurs locataires, que ce soit en exerçant du « chantage à la reprise » ou en les expulsant et en augmentant par la suite le loyer pour les prochains locataires (Comité Bail, 2014).

1.3.3.3 Les expulsions sans faute et le droit au logement

Enfin, et peut être plus fondamentalement, les associations de locataires s'inquiètent du sort réservé aux locataires évincés. Ces derniers, qui peuvent être des personnes âgées ou des familles, se retrouvent contraints de chercher un nouveau logement et bien souvent de changer de quartier, compte tenu de la hausse continue des loyers et de la stagnation des salaires des plus pauvres.

⁹¹ Régie du logement, « Fixation », 2015, <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/outils/fixation2015.asp>

⁹² Simplement à titre d'exemple, à Montréal, entre 2001 et 2014, le prix moyen des loyers mensuels a augmenté de 38% pour les logements de trois chambres à coucher et plus ce qui est supérieur à l'inflation, estimée à 28% sur la même période. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2014. Statistiques sur le marché locatif, Le Marché de l'habitation, printemps, Ottawa; Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2013. Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal, Le Marché de l'habitation, automne, Ottawa; Banque du Canada. « Feuille de calcul de l'inflation », [en ligne] [\[www.banqueducanada.ca/taux/renseignements-complementaires/feuille-de-calcul-de-linflation/\]](http://www.banqueducanada.ca/taux/renseignements-complementaires/feuille-de-calcul-de-linflation/)

Les rares études disponibles – essentiellement aux États-Unis et en Europe – attestent des répercussions dramatiques des expulsions, tant du point de vue social que sur la santé des locataires. Simplement à titre d'exemple, des études ont montré les liens étroits entre l'expulsion et le développement de problème de santé (Burgard et al. 2012, Currie et Tekin 2015), notamment sur la santé mentale des femmes (Desmond et Kimbro 2015). Une autre réalisée aux États-Unis a montré que les personnes expulsées se retrouvent dans des quartiers encore plus défavorisés où elles paient, dans 60% des cas, un loyer équivalent ou supérieur encore à celui qu'elles payaient précédemment (Desmond et Shollenberger, 2015, p.1766). Et, dans tous les cas, ces personnes doivent faire face à des difficultés matérielles accrues et risquent davantage de perdre leur travail (Desmond et Gershenson, 2016). Malgré le peu d'études disponibles sur les conséquences des expulsions, toutes montrent qu'elles ne font qu'aggraver la situation sociale et sanitaire des locataires.

Bref, pour toutes ces raisons, les associations de locataires souhaitent un contrôle étroit de ces dispositions qui dérogent au droit au maintien dans les lieux, qui contribuent à éroder le parc locatif et qui peuvent permettre une augmentation indue des loyers.

1.3.4 Pour les associations de propriétaires

Les associations de propriétaires rappellent quant à elles que le « droit à la reprise de logement est une composante du droit de propriété⁹³ ». Pour l'Association des propriétaires du Québec (APQ), par exemple, « [l]es règles entourant la reprise de logement sont déjà très strictes (...) et la Régie du logement exerce un contrôle strict sur les demandes de reprise de logement avant que la reprise ne soit accordée⁹⁴ ». Il n'y aurait donc pas lieu de modifier les règles existantes.

Certaines associations de propriétaires estiment également qu'il n'y a pas réellement d'enjeux préoccupants en ce qui a trait aux reprises et aux évictions. Elles relèvent que le nombre de contestations déposées à la Régie est relativement limité (850 en 2014-2015) et que celles-ci ne portent pas tant sur le fond – le droit du propriétaire de reprendre son logement – que sur le montant de l'indemnité à accorder au locataire.

La CORPIQ estime qu'il y a 14 000 demandes de reprise par an. Elle rappelle que l'immense majorité de celles-ci sont réalisées *via* un « processus normal de négociation » et qu'« [o]n ne peut pas présumer que cette négociation ne se fait pas de bonne foi, bien au contraire. Un locataire insatisfait de la tournure que prend la négociation sait qu'en persistant dans son refus de

déménager, le propriétaire devra obligatoirement déposer sa preuve au tribunal qui tranchera⁹⁵ ». Elle relève qu'il est difficile d'accuser les propriétaires d'instrumentaliser ces dispositions alors même n'y a « pas de statistiques sur les reprises de logement de mauvaise foi⁹⁶ ».

Enfin, pour la RPHL, le droit existant est déjà très contraignant puisque les propriétaires doivent payer des « indemnités substantielles ». L'APQ est ainsi d'avis que l'expertise des juges administratifs et le service de conciliation de la Régie du logement a toujours permis et pourra encore permettre de trouver des solutions originales à des problèmes ponctuels en utilisant les paramètres actuels du Code Civil du Québec pour ce qui est des questions de reprise ou d'éviction d'un logement⁹⁷.

C'est donc dans ce contexte conflictuel et où les différentes parties prenantes s'opposent tout à la fois sur les constats et le droit en vigueur que nous avons entamé cette recherche.

2. La reprise de logement

Cette section est consacrée à la reprise de logement. Nous présenterons tout d'abord le droit applicable à la question, notamment les dispositions du *Code civil* pertinentes, qui est le titulaire du droit à la reprise, qui sont les bénéficiaires possibles de la reprise, quelle est la procédure qui s'applique en cas d'opposition par le locataire à la reprise et nous soulèverons certaines limites et autres aspects législatifs liés au droit à la reprise.

Deuxièmement, nous présenterons une vue d'ensemble du contentieux relié à la reprise de logement, pour l'ensemble du Québec, et pour Montréal seulement, où se concentre notre analyse.

Troisièmement, nous expliquerons la méthodologie que nous avons choisie, la sélection de notre échantillon, nous présenterons les résultats préliminaires de notre analyse de la jurisprudence – à savoir le nombre de reprises accordées par le tribunal et le nombre de reprises refusées, puisque ces données ont influencé le choix de notre échantillon – et nous expliquerons les éléments analysés dans toutes les décisions.

Enfin, les résultats de notre analyse de la jurisprudence seront présentés en trois temps.

⁹³ Regroupement des propriétaires d'habitations locatives – RPHL, 2015, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

⁹⁴ Association des propriétaires du Québec (APQ), 2015, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

⁹⁵ CORPIQ, Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés - Recommandations de la CORPIQ présentées à la Commission de l'aménagement du territoire, 17 septembre 2015, CAT - 002M C.P. - P.L. 492, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

⁹⁶ CORPIQ, Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés - Recommandations de la CORPIQ présentées à la Commission de l'aménagement du territoire, 17 septembre 2015, CAT - 002M C.P. - P.L. 492, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

⁹⁷ APQ, 2015, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

Tout d'abord, nous présenterons certaines données statistiques (sans être à quantitatives à proprement parler) tirées de nos analyses : le bénéficiaire de la reprise, la présence des parties à l'audience, la présence et le témoignage du bénéficiaire de la reprise à l'audience, la représentation par avocat, le nombre d'années d'occupation du logement visé par la demande de reprise et le montant du loyer du logement visé par la demande de reprise.

Ensuite, nous poursuivrons avec la présentation de certains résultats concernant des enjeux touchant les locataires : la contestation de l'intention du locateur, le fardeau de preuve du locateur et la défense du locataire, la prise en compte ou non du préjudice subi par le locataire, la démonstration de l'existence d'un logement équivalent pour qu'une demande de reprise soit refusée par le tribunal, la prise en compte des différends entre locateur et locataire dans la décision du tribunal, la date de la reprise accordée par le tribunal et les conséquences de celle-ci sur le locataire et enfin, la question de la motivation des décisions par les régisseurs.

Finalement, la question de l'indemnité accordée ou non au locataire dans le cadre d'une reprise est selon nous primordiale et c'est pour cette raison qu'elle fait l'objet d'une section entière. Nous présenterons le droit applicable en lien avec l'indemnité, puis nos résultats d'analyse liés à celle-ci : quelle est l'indemnité demandée ou non par le locataire, quel est le montant et le type d'indemnité accordée ou non par le tribunal, nous présenterons ensuite certains aspects pris en considération ou non dans l'octroi de cette indemnité et enfin, nous présenterons quelques remarques sur les modalités de paiement de l'indemnité.

En conclusion, nous reviendrons sur les principaux enjeux touchant les locataires et le processus d'expulsion sans faute de la reprise et proposerons certaines pistes de réflexion en lien avec les revendications des comités logement et associations de locataires.

2.1 Le droit applicable

2.1.1 Le droit à la reprise et l'opposition à celui-ci

Le droit à la reprise s'exerce par le locateur et propriétaire⁹⁸ du logement; celui-ci peut reprendre un logement pour lui-même ou pour un membre de sa famille immédiate ou un autre parent ou allié dont il est le principal soutien, incluant un ex-conjoint (art. 1957 al. 1, C.c.Q.) :

1957. Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier

degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

Lorsque le locataire s'oppose à la demande de reprise, il appartient au locateur de démontrer au tribunal qu'il ou elle entend réellement reprendre le logement en conformité avec l'avis qu'il ou elle a fait parvenir au locataire et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte (nos soulignements) pour atteindre une autre fin (art. 1963 al. 2, C.c.Q.) :

1963. Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du tribunal.

Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Partant, le locateur ou la locatrice souhaitant reprendre son logement a le fardeau de preuve initial⁹⁹. « Le législateur a donc délimité ce recours de façon claire et restrictive afin d'éviter les abus¹⁰⁰ ». Non seulement la preuve doit démontrer les intentions réelles des locateurs par des faits précis, mais le caractère permanent et réalisable de leur projet¹⁰¹. La jurisprudence est venue préciser en ce sens que le législateur a voulu préserver le droit au maintien dans les lieux du locataire en imposant l'obligation de démontrer l'absence de prétexte de la part de locateurs qui veulent effectuer une reprise¹⁰².

2.1.2 Le titulaire du droit à la reprise : le propriétaire et locateur du logement

La reprise de logement doit être exercée par celui qui est le propriétaire et le locateur du logement visé par la demande de reprise (art. 1957 al. 1, C.c.Q.). Il est donc impératif que le locateur (celui qui loue le logement et dont le nom apparaît au bail) soit aussi le propriétaire de l'immeuble où se trouve le logement, pour se prévaloir du droit à la reprise.

Selon la doctrine, l'emphytéote peut aussi exercer la reprise, ainsi que l'usufruitier, le nu-propriétaire et le détenteur d'un bail en propriété qui détient, en vertu d'une convention d'actionnaires d'une société par actions, un droit exclusif d'occupation d'un appartement. L'actionnaire, quant à lui, ne détient pas un droit de propriété, il est plutôt un locataire, et ne

⁹⁸ Toutefois, afin d'alléger le texte, nous parlerons ici simplement du « locateur », mais nous faisons toujours référence à la personne qui est locatrice et propriétaire, c'est-à-dire celle qui peut se prévaloir du droit à la reprise.

⁹⁹ Article 2803, C.c.Q.

¹⁰⁰ Lacroix c Farazli 2014 QCRDL 18889

¹⁰¹ Lacroix c Farazli 2014 QCRDL 18889

¹⁰² Kausar c Gauvreau 2014 QCRDL 30924

peut donc exercer la reprise¹⁰³.

Le nouveau propriétaire d'un immeuble peut aussi exercer la reprise, même s'il n'apparaît pas au bail¹⁰⁴. Toutefois, celui qui n'a fait qu'une offre d'achat, même si celle-ci est acceptée par le vendeur, ne peut exercer la reprise; ce n'est pas la publication de l'acte qui donne au locateur son titre de propriétaire, mais la conclusion de la vente¹⁰⁵.

2.1.2.1 Exclusion des copropriétaires indivis et de la conversion en copropriété divisée

Des copropriétaires d'une propriété indivise ne peuvent reprendre un logement, sauf si leur copropriétaire est aussi leur conjoint-e ou concubin-e et que le nombre de co-propriétaires n'excède pas deux (art. 1958, C.c.Q.). De plus, toute reprise d'un logement dans un immeuble devant faire ou ayant fait l'objet d'une telle conversion en copropriété divisée est interdite (Art. 51 et s. *L.R.I.* et art. 1944, al. 1 C.c.Q.). L'auteur Pierre-Gabriel Jobin fait remarquer que l'achat en copropriété indivise pour des fins d'habitation par les propriétaires devient ainsi restreint à des couples lorsque des locataires qui habitent l'immeuble doivent être délogés¹⁰⁶.

2.1.2.2 Autres exclusions

Une personne morale, comme une corporation ou une coopérative, ne peut reprendre un logement. Une fiducie familiale ne peut non plus agir à titre de locateur dans le cadre d'une reprise¹⁰⁷, puisqu'il ne s'agit pas d'une personne physique, ce que rappelle la jurisprudence récente de la Cour du Québec¹⁰⁸. Il en va de même pour le mandataire à qui est simplement confiée l'administration d'un édifice, même si celui-ci est locateur sur le bail, puisqu'il n'est pas locateur *et* propriétaire¹⁰⁹.

En 2016, une modification législative (art. 1959.1 CcQ) apporte une limitation à la reprise de logement. En effet, un locateur ne peut désormais reprendre un logement ou évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*¹¹⁰.

Ce nouvel article précise toutefois que le locateur peut reprendre le logement lui-même s'il est âgé de 70 ans ou plus, si le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus ou s'il est un propriétaire occupant de 70 ans ou plus et qu'il souhaite loger dans son immeuble un bénéficiaire de moins de 70 ans.

2.1.3 Les bénéficiaires du droit à la reprise

2.1.3.1 Le principal soutien du bénéficiaire de la reprise

Le premier alinéa de l'article 1957 CcQ précise que le locateur qui exerce la reprise peut le faire afin de se loger lui-même ou loger un membre de sa famille (ascendant ou descendant au premier degré) ou un autre parent ou allié, à condition qu'il en soit le principal soutien (art. 1957, C.c.Q.), comme nous l'avons énoncé plus haut.

Récemment, la Cour du Québec¹¹¹ a rappelé que cette exigence d'être le principal soutien du bénéficiaire de la reprise ne s'appliquait que lorsque celui-ci était un « autre parent » ou un allié du locateur au sens de l'article 1957 CcQ al.1, c'est-à-dire autre qu'un ascendant ou un descendant au premier degré, un beau-frère, une belle-sœur, un gendre, une bru, un beau-fils, une belle-fille ou un conjoint. Cette interprétation semble donc élargir l'entendue des bénéficiaires pour qui il n'est pas nécessaire d'être le principal soutien, mais l'appel doit être entendu par la Cour. Ainsi, il n'est pas nécessaire d'être le principal soutien de son enfant ou de son parent, ni même des enfants de son conjoint, par exemple, pour demander la reprise au bénéfice de celui-ci.

Par soutien, la jurisprudence entend un soutien moral, linguistique, psychologique, familial, social et, bien sûr, financier¹¹². La notion de « principal soutien » est donc interprétée de manière assez large par la Régie¹¹³; le juge administratif Gérald Bernard, dans *C. J. c. S. L.* interprète le terme « principal soutien » de la façon suivante : « (...) D'ailleurs, le législateur ne restreint pas la signification de ce mot et ne le qualifie pas non plus. Il faut donner à ce terme le sens commun, large et général qui est sien¹¹⁴ ».

¹¹¹ Requête (accueillie) pour permission d'appeler, Villanueva c Bomediano 2016 QCCQ 2401, cite D'Anjou c Amyot SOQUIJ AZ-82031212, J.E. 82-796 (C.P.)

¹¹² Domenica Scaramuzzino c. MarieJeanney Rivas Diaz, R. L. 31 040120 115 G, le 22 avril 2004. [25] Dans la cause Soon c. Benjamin, le juge administratif Jean-Claude Pothier conclut ([1]):(J. (C.) c. L. (S.), [1992] J.L. 94 (R.L.)) « En effet, le soutien financier n'est qu'une partie du soutien qu'un parent peut apporter à un autre. Le Petit Robert au mot soutien donne comme synonymes : «Aide, appui, protection, secours». La langue d'usage ne limite pas le mot «soutien au soutien financier; l'article 1659 du Code civil non plus. Il est donc bien évident qu'ici le locateur est le soutien, à la fois financier, moral, linguistique, psychologique, familial et social de son frère ainsi que de sa famille, même si de façon intermittente son frère parvient malgré les circonstances assez difficiles à un certain revenu. »

¹¹³ Le juge Keable, dans la cause Gubner c. Dahan, (Gubner c. Dahan, EYB 2005-99774 (CQ)) a élargi l'application de l'article 1957 du Code civil du Québec autorisant un locateur âgé de 87 ans à reprendre un logement pour y loger ses aides-soignants en vertu de l'article 48 de la Charte des droits et libertés de la personne et d'après une interprétation large de l'article 1957 CcQ.

¹¹⁴ J. (C.) c. L. (S.), [1992] J.L. 94 (R.L.).

¹⁰³ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

¹⁰⁴ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

¹⁰⁵ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

¹⁰⁶ Jobin, P.-G. Les règles propres au louage résidentiel – Non-reconduction du contrat Le louage, P.-G. Jobin, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996 1996 EYB1996LOU29 au para 236

¹⁰⁷ Sandhu c Oumohand 2015 QCRDL 593

¹⁰⁸ Fiducie Réal Lacroix c Barbotin 2014 QCCQ 4071

¹⁰⁹ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

¹¹⁰ Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique LRQ chapitre S-8, r. 1

2.1.3.2 Conjoints

Le deuxième alinéa de l'article 1957 apporte la précision que le logement repris peut aussi l'être pour un conjoint après séparation, divorce ou dissolution de l'union civile, pourvu que le locateur en soit, encore une fois, le principal soutien. Pour définir la notion de conjoint, la Régie se réfère à l'article 61.1 de la *Loi d'interprétation*¹¹⁵ qui précise : « Sont des conjoints les personnes liées par un mariage ou une union civile. (...) Sont assimilés à des conjoints, à moins que le contexte ne s'y oppose, les conjoints de fait. Sont des conjoints de fait deux personnes, *de sexe différent ou de même sexe* [nos italiques], qui font vie commune et se présentent publiquement comme un couple, sans égard, sauf disposition contraire, à la durée de leur vie commune. Si, en l'absence de critère légal de reconnaissance de l'union de fait, une controverse survient relativement à l'existence de la communauté de vie, celle-ci est présumée dès lors que les personnes cohabitent depuis au moins un an ou dès le moment où elles deviennent parents d'un même enfant¹¹⁶. » La doctrine propose une définition semblable du terme conjoint, à savoir des personnes liées par un mariage ou une union civile, ainsi que des conjoints de fait, que ceux-ci soient de même sexe ou de sexe différent¹¹⁷.

2.1.4 La procédure

2.1.4.1 L'avis de reprise

L'avis de reprise doit être transmis au locataire au moins six mois avant l'expiration d'un bail à durée fixe (par exemple, un bail que l'on peut renouveler à chaque année) ou un mois avant la reprise lorsqu'il s'agit d'un bail de six mois ou moins (article 1960 CcQ). Pour un bail à durée indéterminée, l'avis doit être transmis six mois avant la reprise (al. 2). L'article 59 de la *Loi sur la Régie du logement*¹¹⁸ permet au tribunal de prolonger un délai ou de relever une partie des conséquences de son défaut, à condition que l'autre partie n'en subisse aucun préjudice grave et pour un motif valable, aux conditions appropriées. À noter que la durée de l'avis ne peut excéder la durée du bail, par exemple, il ne peut être envoyé plus d'un an avant la date prévue de la reprise¹¹⁹. Pour le calcul du délai, c'est la date de mise à la poste de l'avis, et non la date de sa réception par le locataire qui prévaut, selon la récente doctrine et une jurisprudence majoritaire, quoique non unanime¹²⁰. Dans certains cas, la Régie relève une locatrice du défaut d'avoir introduit sa demande dans les délais prescrits par la loi¹²¹. Dans une autre décision, par contre, la Régie refuse d'entendre une demande de reprise

pour trois jours après l'expiration du délai d'un mois précisé dans la loi¹²².

Celui qui veut exercer la reprise doit être propriétaire au moment de l'envoi de l'avis de reprise. Comme nous l'avons précisé plus haut, un avis de reprise émis par l'acquéreur éventuel d'un immeuble après l'acceptation de l'offre d'achat, mais avant la conclusion de l'acte de vente est nul, mais l'avis peut être envoyé avant que le titre ne soit publié, pour autant que la vente soit conclue.

L'avis de reprise doit comprendre l'identité précise du bénéficiaire, la date prévue de la reprise, et, si la reprise n'est pas en faveur du locateur, le lien du bénéficiaire avec le locateur (art. 1961, CcQ), par exemple, leur lien de parenté.

Selon Pierre-Gabriel Jobin, cette disposition a fait l'objet d'une jurisprudence plus ou moins cohérente¹²³. Certaines décisions admettent en effet la conformité d'un avis qui ne comporte pas toutes les mentions obligatoires, comme le nom du bénéficiaire de la reprise, lorsque le locataire est préalablement avisé du fait non mentionné. Pour l'auteur, si « [l]es mentions obligatoires dans l'avis, en particulier celle du nom du bénéficiaire, sont un bon moyen d'assurer au locataire une défense pleine et entière¹²⁴ », leur omission devrait être fatale, à moins que le locataire n'y renonce de façon claire ou encore, qu'il soit *évident* que celui-ci puisse identifier le bénéficiaire de la reprise sans demander d'informations additionnelles. Une décision, citée par les auteurs Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin, précise que si les locateurs modifient le nom du bénéficiaire qui était inscrit à l'avis, par exemple, au bénéfice de leur fille plutôt que de leur fils, le locataire ne subit pas de préjudice suite à ce changement de nom du bénéficiaire, puisque l'objectif de la reprise demeure toujours celui de reprendre un logement pour y loger un enfant¹²⁵. Une décision récente de la Cour du Québec va dans ce sens : un avis qui ouvre la possibilité à une deuxième bénéficiaire (il indique que la demande de reprise est initialement pour le locateur et « éventuellement », sa mère) est jugé conforme, puisque l'intention réelle du locateur est bien établie et que cette désignation n'y change rien, et puisqu'elle identifie tout de même *clairement* le ou la bénéficiaire¹²⁶.

La Cour du Québec a récemment rappelé que l'avis de reprise découlait d'un ordre public de protection et qu'il est donc nécessaire de faire parvenir à chaque locataire signataire du bail l'avis de reprise (que les locataires soient mariés ou non, par exemple – et ce, même si la demande à la Régie comportait tous

¹¹⁵ (L.R.Q. chapitre I-16, 2002, c.6, a.143)

¹¹⁶ Les soulignements proviennent de la décision *Camborde c Calderon* 2014 QCRDL 23510

¹¹⁷ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

¹¹⁸ Loi sur la Régie du logement chapitre R-8.1

¹¹⁹ *D'Agata c Martorana* 2014 QCRDL 43589

¹²⁰ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

¹²¹ *Langevin c Chevaillot* 2014 QCRDL 26037

¹²² *Fernandes c Filzer* 2014 QCRDL 18456

¹²³ Jobin, P.-G. Les règles propres au louage résidentiel – Non-reconduction du contrat Le louage, P.-G. Jobin, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996 1996 EYB1996LOU29 au para 230

¹²⁴ Jobin, P.-G. Les règles propres au louage résidentiel – Non-reconduction du contrat Le louage, P.-G. Jobin, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996 1996 EYB1996LOU29 au para 230

¹²⁵ *Kobylski c Guertin* 2006 JL 159 EYB 2006-101973 cité dans Gagnon et Jodoin 2012 à la p 152

¹²⁶ *Rivest c Brosseau* 2015 QCCQ 4203 aux para 58 à 61

les noms des locataires)¹²⁷, en lien avec les art. 1936 CcQ (le droit personnel au maintien dans les lieux du locataire) et 1893 CcQ (rendant certaines clauses du bail sans effet).

Enfin, nonobstant la date indiquée dans l'avis, la reprise peut prendre effet à une date postérieure lorsque le tribunal l'autorise (art. 1961 al. 3 CcQ).

2.1.4.2 La réponse du locataire

Le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de se conformer ou non à l'avis de reprise dans un délai d'un mois suivant la réception de celui-ci. Son silence équivaut à un refus de la reprise de logement (art. 1962, CcQ). Pierre Gabriel Jobin remarque que contrairement à certains autres cas de non-reconduction d'un bail, par exemple l'éviction, l'initiative de la contestation dans le cas d'une reprise revient au locateur; c'est donc sur lui que repose le fardeau de s'adresser à la justice et en particulier, de respecter les délais de procédure¹²⁸.

2.1.4.3 Preuve de la bonne foi du locateur : l'intention de celui-ci; la certitude, la précision et la permanence du projet de reprise

Rappelons que le locateur qui désire reprendre un logement doit convaincre le tribunal de sa bonne foi, d'après le deuxième alinéa de l'article 1963 (C.c.Q.), tant par son intention de loger le bénéficiaire de la reprise mentionné dans l'avis, mais aussi par les motifs de cette reprise¹²⁹. Selon la doctrine récente, le locateur doit mettre en preuve des faits précis, qui démontrent ses réelles intentions, et ces conditions sont cumulatives¹³⁰. Cela équivaut à prouver sa bonne foi¹³¹. La Cour du Québec précise que la « méthodologie usuelle¹³² » consiste à « [voir] dans quelle mesure [la famille] a planifié de façon substantielle les aspects pratiques et économiques du projet et de voir dans quelle mesure cette planification démontre que ce n'est pas juste un prétexte pour libérer le logement pour d'autres raisons¹³³ », afin de conclure à la sincérité des intentions du locateur et au sérieux de son projet.

Par exemple, lorsqu'une locatrice n'exprime aucun « besoin réel et sérieux » d'occuper le logement et qu'elle ne voulait simplement plus de son logement actuel, le tribunal lui refuse la reprise¹³⁴. En d'autres termes, du point de vue légal, la reprise, qui autorise l'expulsion d'un locataire qui n'a commis aucune

faute, ne peut avoir pour but d'évincer un-e locataire avec qui on a un différend, d'augmenter indument le loyer, de convertir un logement en condo, de rendre un immeuble plus attrayant pour de potentiels acheteurs ou de rendre un logement vacant afin de le destiner à la location de courte durée.

La jurisprudence affirme généralement que l'intention du locateur ne doit laisser planer *aucun doute* quant à la réalisation et la faisabilité de son projet de reprise, qui doit être précisément défini, et que celui-ci avoir une certaine permanence et ne pas constituer un projet passager ou incertain¹³⁵. La doctrine précise toutefois que la partie qui doit faire la preuve de sa bonne foi n'est pas tenue de présenter une preuve hors de tout doute (« ne laisser planer aucun doute »), puisqu'il s'agit d'une preuve civile et non d'une preuve en droit criminel et pénal, où le doute raisonnable n'est pas admis¹³⁶. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante (art. 2804, CcQ). C'est ce que rappelle la Cour du Québec : le fardeau de preuve appliqué doit être celui de la prépondérance et ne doit pas être aussi intense ou quasi-absolu que celui en droit criminel¹³⁷. Il revient alors au tribunal d'évaluer la preuve de chaque partie. Le régisseur ou la régisseuse peut aussi poser des questions aux témoins et exiger des éclaircissements lors d'une audience (art. 280 al. 5 ; C.p.c. 2014)¹³⁸.

Quant à la permanence du projet de reprise, il n'est pas nécessaire, selon la doctrine, que l'occupation du logement soit continue suite à une reprise pour que celle-ci soit considérée comme permanente. Pour autant qu'elle ne soit pas temporaire, elle peut très bien être intermittente. Le tribunal reconnaît qu'il peut s'agir, par exemple, d'un pied-à-terre où le locateur habitera quelques jours par semaine.¹³⁹

En ce qui a trait à la certitude du projet, il appartient encore au locateur de démontrer celle-ci. La Cour du Québec a refusé récemment d'entre en appel la question à savoir s'il pouvait y avoir une reprise de logement lorsque le locateur admet que celle-ci sera temporaire¹⁴⁰.

2.1.4.4 La défense du locataire

Si le locataire s'oppose à la reprise, il doit théoriquement, en

¹²⁷ Athanasopoulos c Brown 2015 QCRDL 7415s. Une décision est régulièrement citée, selon Jobin, à tort et il s'agit de Succession Dupuis c. Foucher, 1981 D.R.L. 20 (R.L.). Dans Jobin, 1996, 234.

¹²⁸ Jobin, P.-G. Les règles propres au louage résidentiel – Non-reconduction du contrat Le louage, P.-G. Jobin, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996 1996 EYB1996LOU29 au para 230

¹²⁹ Memari c Ryshpan 2014 QCCQ 6584 au para 9

¹³⁰ Voir aussi Loi sur la Régie du logement, article 63 : « Au temps fixé pour l'enquête et l'audition, le régisseur appelle la cause, constate la présence ou l'absence des parties et procède à l'enquête et à l'audition. Le régisseur instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins. Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction. »

¹³¹ Fortin c Delagrave 2006 J.L. 103 (R.L.) cité dans Gagnon et Jodoin 2012 à la p 152.

¹³² Favreau c Pisano 2015 QCCQ 4662 au para 16

¹²⁷ Grimard c Grimard 2015 QCCQ 108 aux para 31-32

¹²⁸ Jobin, P.-G. Les règles propres au louage résidentiel – Non-reconduction du contrat Le louage, P.-G. Jobin, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996 1996 EYB1996LOU29 au para 230

¹²⁹ Kausar c Gauvreau 2014 QCRDL 30924

¹³⁰ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

¹³¹ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

¹³² Memari c Ryshpan 2014 QCCQ 6584 au para 9

¹³³ Memari c Ryshpan 2014 QCCQ 6584 au para 9

¹³⁴ Boulanger c. Mc Lish Rousseau 2014 QCRDL 39912

défense, prouver l'absence de bonne foi du locateur. Pour ce faire, il peut se référer aux circonstances et aux présomptions de faits, mais il n'est pas nécessaire de prouver l'intention malicieuse du locateur (la mauvaise foi), ce qui lui imposerait un fardeau beaucoup plus lourd¹⁴¹. Ainsi, en théorie, le fardeau du locataire ne devrait pas être de prouver la mauvaise foi du locateur, bien qu'il puisse le faire, mais bien l'absence de bonne foi de celui-ci.

Un locataire, en défense, peut donc alléguer l'aveuglement volontaire, l'insouciance, l'imprudence injustifiée et la simple faute par négligence pour démontrer l'absence de bonne foi de son locateur en plus, bien entendu, de l'insouciance grossière, l'égoïsme déraisonnable ou l'intention de nuire pour démontrer la mauvaise foi de celui-ci¹⁴².

2.1.4.5 Indemnité

Enfin, lorsque le tribunal autorise la reprise, il peut imposer au locateur des conditions justes et raisonnables, soit celle de verser indemnité au locataire correspondant aux frais de déménagement, à la discrétion du régisseur (art. 1967, CcQ). Cette indemnité n'est toutefois pas obligatoire, selon le libellé de l'article 1967 CcQ qui emploie le mot « peut ».

2.1.5 Limites législatives

2.1.5.1 Autre appartement vacant et semblable

Afin d'éviter, entre autres, l'usage de la reprise à d'autres fins, le législateur a prévu que

Le locateur ne peut, sans le consentement du locataire, se prévaloir du droit à la reprise, s'il est propriétaire d'un autre logement qui est vacant ou offert en location à la date prévue pour la reprise, et qui est du même genre que celui occupé par le locataire, situé dans les environs et d'un loyer équivalent (art. 1964, C.c.Q.).

La doctrine nous met toutefois en garde, puisque « loyer équivalent » ne signifie pas automatiquement « valeur locative équivalente ». Par exemple, même si le loyer de deux logements est semblable, leurs dimensions peuvent ne pas être les mêmes, les pièces peuvent être disposées autrement, l'ensoleillement peut être différent et la rénovation n'est peut-être pas effectuée dans les deux logements¹⁴³. Par exemple, une reprise est accordée par le tribunal bien qu'un logement soit vacant dans le même immeuble, mais cet autre logement doit subir des rénovations et le loyer y est beaucoup plus élevé¹⁴⁴. Il ne s'agit donc pas d'un logement du même genre ayant un loyer

équivalent. Selon certains auteurs, il faut interpréter plus largement l'article 1964 CcQ : si un logement équivalent se libère après que l'avis de reprise ait été envoyé (et pas uniquement au moment de la reprise), le tribunal devra refuser la demande de reprise¹⁴⁵.

Ces dispositions ont toutefois une portée concrète très limitée puisqu'il appartient au locataire de démontrer qu'un tel logement existe, ce qui n'est pas toujours aisé. Pierre-Gabriel Jobin écrit : « Sans doute parce qu'il s'agit d'une condition négative, c'est le locataire qui a le fardeau de démontrer la disponibilité d'un autre logement comparable¹⁴⁶. »

Par ailleurs, la jurisprudence accepte qu'un locateur choisisse de reprendre le logement associé au loyer le plus bas; le fait de vouloir rentabiliser son immeuble ne constitue pas un prétexte ni une preuve de mauvaise foi, si cela répond mieux à la situation financière du locateur¹⁴⁷.

2.1.5.2 Le mauvais recours

L'intention du locateur, aussi honnête soit-elle, ne le dispense pas d'employer les bons moyens pour la mettre en preuve. Par exemple, dans une décision où les locateurs ont omis d'effectuer une vérification pour l'autorisation de transformer un immeuble, le tribunal refuse la reprise, bien qu'il soit convaincu de leur intention légitime d'occuper le logement, puisqu'ils avaient utilisé le mauvais recours (la reprise au lieu de l'éviction)¹⁴⁸.

2.1.5.3 Pas de chose jugée

La doctrine et la jurisprudence s'accordent pour établir qu'il n'existe pas de chose jugée en matière de reprise de logement.

¹⁴⁵ Pierre-Gabriel Jobin propose une interprétation de l'article 1964 CcQ voulant que si un logement équivalent se libère après l'envoi de l'avis de reprise, le tribunal ne pourra autoriser la reprise : « Le Code civil prescrit que "si depuis l'avis de reprise de possession, un autre logement du locateur, de même type que celui occupé par le locataire et situé dans les environs et d'un loyer équivalent, devient vacant ou offert en location avant ou à la date prévue pour la reprise, le locateur doit, sauf du consentement du locataire, l'occuper plutôt que d'exercer son droit à la reprise de possession". Il s'agit effectivement d'une condition, bien que négative, à la reprise du logement, car si elle se réalise, le locateur n'a pas droit à cette reprise. Dans Jobin, P.-G. Les règles propres au louage résidentiel – Non-reconduction du contrat Le louage, P.-G. Jobin, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996 1996 EYB1996LOU29 au para 235. Carmen Palardy propose une interprétation semblable de l'article 1964 CcQ : « Le locateur ne pourra reprendre le logement convoité si, après l'envoi de l'avis de reprise, un autre logement du même genre que celui occupé par le locataire, situé dans les environs et d'un loyer équivalent, devient vacant ou est offert en location à la date prévue de la reprise. » Palardy, C. La reprise de logement par le locateur : une exception au droit au maintien dans les lieux du locataire Formation permanente du Barreau - Développement récents (2002) 2002 EYB2002DEV317

¹⁴⁶ Jobin, P.-G. Les règles propres au louage résidentiel – Non-reconduction du contrat Le louage, P.-G. Jobin, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996 1996 EYB1996LOU29 au para 235 cite Boivin c. Pothier, J.L. 87-80 (C.P.); Lawrence c. Tzortzis, [1985] C.P. 232. Rousseau-Houle et de Billy, Bail du logement, p. 233.

¹⁴⁷ Olaru c. Ouellet, 2006 J.L. 177 citée dans Gagnon et Jodoin 2012 à la p 152

¹⁴⁸ Morin c. Synette 2015 QCRDL 6057

¹⁴¹ Vincent Karim « Preuve et présomption de bonne foi » (1996) 26 RDUS à la p 436

¹⁴² Vincent Karim « Preuve et présomption de bonne foi » (1996) 26 RDUS à la p 436

¹⁴³ Constant c. Le Gresley JE 2001-289, REJB 2000-22710 (CQ) cité dans Gagnon et Jodoin 2012 à la p 150-151

¹⁴⁴ Gomez c. Tremblay 2014 QCRDL 19339

Ainsi, un locateur qui voit sa première demande de reprise refusée par le tribunal peut très bien voir sa deuxième demande accordée l'année suivante. Selon la Cour du Québec, « les deux demandes ont le même fondement juridique, mais pas la même cause. Les intentions du locateur ne sont pas nécessairement les mêmes d'une année à l'autre¹⁴⁹ ».

2.1.5.4 Autres recours

À noter également que l'article 1968 CcQ permet au locataire, qu'il ait initialement accepté la reprise ou non, de recevoir des dommages-intérêts s'il réussit à démontrer par la suite que la reprise a été effectuée de mauvaise foi. Le locataire peut aussi demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs, puisque ces derniers sont prévus par la loi¹⁵⁰. Nous y reviendrons dans une prochaine section.

Enfin, un logement qui a fait l'objet d'une reprise ne peut être remis en location ou utilisé à une autre fin que celle pour laquelle la reprise a été demandée, sauf sur autorisation du tribunal, qui en fixera aussi le loyer, le cas échéant (art. 1970, CcQ). Nous ne traiterons pas de ce recours dans ce rapport.

2.1.6 Résumé du droit applicable

En résumé, pour que le tribunal accorde la reprise de logement lorsque le locataire s'y oppose, le locateur ou la locatrice doit en principe prouver qu'il :

a transmis au locataire l'avis conforme (incluant la désignation du bénéficiaire de la reprise – et qu'il en est le principal soutien, s'il y a lieu) et dans les délais légaux¹⁵¹;

est à la fois propriétaire et locateur du logement au moment de l'envoi de l'avis de reprise;

en cas de copropriété, établir sa relation avec l'autre copropriétaire (doit être son conjoint);

est de bonne foi¹⁵² et que le projet de reprise est certain, bien défini et permanent.

De son côté, le locataire qui conteste l'intention du locateur

¹⁴⁹ Galipeau c Tremblay 2003 JL 320 EYB 2003-48024 (C.Q.) cité dans Gagnon et Jodoin 2012 à la p 151

¹⁵⁰ Voir aussi la Loi sur la Régie du logement, art. 54.10 : « Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant de son départ définitif du logement par suite d'une reprise de possession illégale ou faite en vue de convertir l'immeuble en copropriété divisée ou par suite de travaux effectués en vue de préparer l'immeuble à la conversion et d'évincer le locataire, que ce dernier ait consenti ou non à quitter le logement. Le locataire peut également demander des dommages-intérêts punitifs. »

¹⁵¹ Art. 1960 CcQ : « Le locateur qui désire reprendre le logement ou évincer le locataire doit aviser celui-ci, au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois. Toutefois, lorsque le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise ou de l'éviction. »

¹⁵² St-Louis c Durocher 2014 QCRDL 22026

doit en principe démontrer au tribunal l'absence de bonne foi de ce dernier ou l'incertitude du projet ou encore, démontrer qu'un élément requis par la procédure fait défaut.

La reprise de logement apparaît ainsi comme un cas d'expulsion sans faute du locataire, puisque bien que l'article 1963 CcQ suppose un renversement de la présomption de bonne foi du locateur, la défense d'un locataire ne constitue absolument pas à prouver sa bonne conduite afin de pouvoir conserver son logement, mais plutôt à s'attaquer à la preuve du locateur. De plus, la bonne foi est une notion, comme nous le verrons plus loin, pour laquelle il est difficile de déterminer les éléments constitutifs.

2.2 Le contentieux de la reprise de logement

2.2.1 Ensemble du Québec

Nous ne disposons d'aucune donnée sur le nombre *réel* de reprises réalisées chaque année au Québec. Seul le nombre de *demandes* introduites à la Régie du logement est connu. Nous savons que la Régie a été saisie de 850 demandes de reprise en 2014-2015¹⁵³.

Tableau 2 – Nombre de demandes de reprise introduites à la Régie du logement selon les années (2011 à 2015)

Années	Reprises
2010-2011	1 154
2011-2012	1 145
2012-2013	1 022
2013-2014	898
2014-2015	850

Si nous constatons une baisse du nombre de demandes depuis les cinq dernières années, cela ne signifie cependant pas que le nombre de reprises diminue, en réalité. En effet, ces données ne traitent que des demandes de reprises préalablement contestées par les locataires. Faute de données, nous ne pouvons faire que des hypothèses, mais il est probable qu'un bon nombre de reprises soient réalisées en dehors des instances judiciaires, *via* des ententes entre locateurs et locataires. Les rares études disponibles sur les expulsions soulignent à cet égard que les « expulsions sauvages », c'est-à-dire réalisées hors-cour, sont souvent bien plus importantes que celles autorisées par un tribunal¹⁵⁴. Pour Carmen Palardy, « [l]e nombre important de

¹⁵³ Régie du logement, « Rapport annuel de gestion 2014-2015 », à la p 72. En ligne : http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/Rapport_annuel_2014-2015.pdf

¹⁵⁴ REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC, Avis de reprise de logement 2014. Cette compilation pour l'année 2014, sans être exhaustive, donne notamment à voir une concentration des reprises à Mon-

demandes d'autorisation qui sont déposées devant ce tribunal chaque année démontre que ce droit à la reprise est exercé abondamment par les locataires et qu'en conséquence, la vigilance est de mise¹⁵⁵. »

Par ailleurs, en lien avec les manœuvres répréhensibles que certains locataires pourraient être tentés d'exercer dans le cadre d'une reprise de logement, nous avons remarqué une pratique qui consiste à demander au locataire un montant supplémentaire au loyer inscrit au bail afin que celui-ci puisse conserver son logement, par exemple, exiger cent dollars de plus par mois¹⁵⁶ ou même quatre cent dollars pour pouvoir demeurer un an de plus dans son logement¹⁵⁷, en raison d'une « menace de reprise¹⁵⁸ ». **Dans les cas observés, la Régie n'a pas autorisé la reprise, mais elle n'était pas non plus autorisée à sanctionner cette pratique. Néanmoins, il s'agit d'un phénomène sans doute plus courant qu'il n'y paraît : tel que mentionné plus haut dans la partie I de ce rapport, la CORPIQ estime qu'il y a 14 000 demandes de reprise par an et que l'immense majorité de celles-ci sont réalisées par un « processus normal de négociation », c'est-à-dire à l'extérieur des tribunaux. Ces pratiques ne sont donc ni documentées, ni sanctionnées. On peut tout au plus rappeler l'étude réalisée par le BAIL de Québec selon laquelle dans 25% des cas où les locataires concernés n'ont pas saisi la Régie, ils n'avaient reçu aucune indemnité et qu'« en moyenne le propriétaire a accordé une compensation de 893\$ aux locataires qui ont acquiescés à leur demande »¹⁵⁹.**

2.3 Méthodologie et résultats préliminaires de l'analyse de la jurisprudence

tréal dans les quartiers Petite-Patrie (34) et Rosemont (23). En 2013, cette recension relevait 234 avis de reprise de logement, phénomène principalement observé dans les arrondissements Petite-Patrie (53), Plateau-Mont-Royal (46) et Rosemont (32), ainsi qu'à Québec (26). REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC, Avis de reprise de logement 2013. Certaines initiatives menées par des groupes de défense des locataires depuis quelques années permettent de dresser un portrait partiel du phénomène de reprise de logement au Québec. Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (ci-après « RCLALQ »), avec la participation notamment de plusieurs comités logements, recensait en 2014 un total de 117 avis de reprise de logement dans les principaux arrondissements de la grande région métropolitaine ainsi que dans certains centres urbains du reste du Québec. Si les données du RCLALQ ne permettent pas d'identifier l'âge moyen des locataires affectés par la reprise de logement, elles mettent en évidence le fait qu'en 2014, « 57 % des locataires ayant reçu un avis de reprise habitaient leur logement depuis au moins 10 ans et payaient un loyer moyen de 538\$ ». À cet égard, on peut penser que les propriétaires voient certains avantages à reprendre un logement occupé depuis longtemps. Soulignons dernièrement que selon cette compilation, les logis occupés par une seule personne sont touchés dans près de la moitié des cas (49,5 %).

¹⁵⁵ Carmen Parlardy, « La reprise de logement par le locateur : une exception au droit au maintien dans les lieux du locataire », Barreau du Québec - Service de la formation continue, Développement récents en droit immobilier, 2002.

¹⁵⁶ Thirugnanasambantha c Barthold 2014 QCRDL 17467

¹⁵⁷ Lacroix c Farazli 2014 QCRDL 18889

¹⁵⁸ Thirugnanasambantha c Barthold 2014 QCRDL 17467

¹⁵⁹ Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain (BAIL), Portrait des reprises de logement à Québec – 2002-2003 à 2013-2014, 15 décembre 2014, document déposé à l'Assemblée nationale, commission d'aménagement du territoire, CAT -077, p.7.

Ce rapport s'appuie sur une analyse de la jurisprudence québécoise en matière de reprise de logement, c'est-à-dire les décisions rendues par la Régie du logement. Nous complétons et appuyons notre analyse par certaines décisions de la Cour du Québec et par la doctrine sur la reprise de logement¹⁶⁰.

2.3.1 Première limite de l'échantillon : le temps et l'espace

Compte tenu du volume de décisions rendues (850 pour l'année 2014-2015), nous avons dû faire des choix pour resserrer notre échantillon jurisprudentiel. Deux critères ont été retenus.

Premièrement, nous avons choisi de limiter notre analyse dans le temps, en ne retenant que les décisions rendues pendant la période qui s'étend d'avril 2014 à mars 2015, soit une période de douze mois. Deuxièmement, nous avons limité géographiquement notre analyse à Montréal. Ce choix s'explique par le fait que Montréal est une ville où les locataires sont encore majoritaires et que selon les groupes de défense des locataires, elle est tout particulièrement touchée par le phénomène de la reprise de logement. Au total, selon les données disponibles et pour la période visée, 352 jugements en lien avec des reprises de logement ont été rendus par le bureau de Montréal de la Régie du logement¹⁶¹.

2.3.1.1 Montréal

Tableau 3 – Le contentieux de la reprise de logement à Montréal, avril 2014 à mars 2015, d'après les données disponibles en ligne (SOQUIJ)

Type de recours	Nombre de dossiers
Demandes de reprises autorisées (1963 C.c.Q.)	198
Ententes entérinées par le tribunal	52
Demandes de reprises rejetées (1963 C.c.Q.),	61
Autres décisions liées à des cas de reprise de logement (contestation pour reprise de mauvaise foi – art.1968 CcQ, autorisation de louer pour le locateur – art. 1970 CcQ et autres)	41
Total (Bureau de Montréal seulement)	352

¹⁶⁰ Nous avons également observé cinq audiences portant sur des reprises à la Régie du logement, sans toutefois les inclure ces observations à nos résultats, vu leur très petit nombre. Nous n'en tenons pas compte dans notre analyse.

¹⁶¹ Selon les données disponibles en ligne sur SOQUIJ, avec les termes de recherche « 1963 » et « reprise » et un tri des résultats.

2.3.2 Deuxième limite : le tri des décisions

Nous avons ensuite trié ces décisions, afin de distinguer, notamment, les reprises accordées de celles qui sont refusées par le tribunal. Nous avons choisi d'écarter de notre analyse les ententes conclues à l'audience, qui ne font pas l'objet de développement dans les jugements, puisque de toute manière, celles-ci sont confidentielles. Nous avons également exclu les demandes visant à remettre en location des logements qui ont pourtant fait l'objet d'une reprise (art. 1970, CcQ). Les contestations par les locataires de reprises (et d'évictions) de mauvaise foi, quant à elles, (art. 1968, CcQ) sont traitées dans la dernière partie de ce rapport.

2.3.3 Résultats préliminaires : pourcentage des reprises accordées et des reprises refusées

À Montréal, entre avril 2014 et mars 2015, au moins 198 reprises demandées en vertu de l'article 1963 CcQ ont été accordées par le tribunal, contre 61 demandes qui ont été rejetées. S'ajoutent à ces demandes 52 ententes de reprise entre locataires et locateurs qui ont été entérinées par la Régie, sans que cette dernière ne se prononce sur leur contenu¹⁶² (pour un total de 311 demandes ou ententes). Ainsi, dans au moins 250 cas, le tribunal encadre, autorise ou entérine la reprise de logement, ce qui représente environ les deux tiers des demandes introduites. La reprise de logement, en tenant compte des ententes, a lieu dans 80 % des cas (250/311), selon les données dont nous disposons.

Tableau 4 – Reprises pour Montréal
(avril 2014 à mars 2015)

Type de recours	Nombre de dossiers	Pourcentage (%)
Demandes de reprises autorisées : 198	250	80,3
Ententes entérinées : 52		
Demandes de reprises rejetées (1963 CcQ)	61	19,7
Total des dossiers	311	100
n = 311		

2.3.3.1 Les reprises accordées : échantillon des décisions

Compte tenu du volume des reprises accordées, nous avons procédé par échantillonnage. Ainsi, sur les 198 décisions de reprises accordées à Montréal, nous avons retenu pour nos

¹⁶² Article 14, Règlement sur la procédure devant la Régie du logement.

analyses un échantillon de 60 décisions, choisies aléatoirement sur la période de 12 mois, entre avril 2014 et mars 2015 (échantillon représentant 30 % des 198 décisions de reprises accordées)¹⁶³.

Tableau 5 – Reprises accordées analysées, Montréal
(avril 2014 à mars 2015)

Recours	Nombre de décisions	Notre analyse
Demandes de reprise autorisées (1963 CcQ)	198	60 (30 %)

2.3.3.2 Les reprises refusées : échantillon des décisions

Afin de constituer notre échantillon d'analyse pour les demandes de reprise refusées par le tribunal, nous avons distingué les motifs ayant mené à ces refus. Sur les 61 demandes de reprises refusées, 38 (62 %) l'ont été pour des raisons qui relèvent surtout de la procédure qui doivent être automatiquement refusées par le tribunal. Nous avons donc écarté de l'analyse les refus pour des vices de procédure concernant notamment l'avis de reprise, la désignation du bénéficiaire ou la qualité de locateur et propriétaire du logement (23/61), pour absence de la demanderesse à l'audience (9/61), lorsque le locateur admet lors de l'audience son intention de ne pas reprendre le logement (1/61) ainsi que les décisions où la reprise est refusée pour un vice de procédure, mais où le tribunal procède tout de même à une analyse de la preuve présentée (5/61). Dans ces dernier cas, nous avons décidé de ne pas analyser les décisions, puisque les demandes auraient tout de même été automatiquement refusées en raison du vice de procédure, en dépit de la preuve présentée par le locateur.

Tableau 6 – Les motifs de refus et les décisions analysées, Montréal (avril 2014 à mars 2015)

Recours	Refus pour vice de procédure, absence ou aveu	Refus faute de preuve	Notre analyse	Total des décisions
Demandes de reprise refusées	38 (62 %)	23 (38 %)	23 (38 % des décisions, mais 100 % des refus pour faute de preuve)	61

Les vices de procédures apparaissent clairement comme le principal moyen pour que le tribunal refuse une reprise. Ils

¹⁶³ Les décisions proviennent des données disponibles sur SOQUIJ, après avoir effectué une recherche avec les mots-clés « reprise, 1963, Montréal » (puis, tri des décisions).

représentent 46 % des refus (28/61). Ils sont pour la plupart liés à la rédaction ou l'envoi de l'avis de reprise; il s'agit d'« un avis très formaliste » pour reprendre le titre d'un récent commentaire d'arrêt¹⁶⁴. Parmi les motifs de refus liés principalement à l'avis, on relève entre autres des avis qui ne sont pas introduits dans les délais prévus par la loi¹⁶⁵, qui n'identifient pas correctement et précisément les locataires auxquels ils sont destinés¹⁶⁶, qui ne sont pas clairs quant à l'intention des locateurs de reprendre le logement¹⁶⁷, qui n'ont pas correctement été signifiés aux locataires¹⁶⁸ ou qui ont été envoyés après que la demande ait été introduite à la Régie¹⁶⁹. Il est parfois établi qu'une des copropriétaires demandant la reprise n'est pas locatrice du logement visé¹⁷⁰ ou que le propriétaire du logement visé n'est pas le principal soutien de l'allié pour lequel il demande la reprise¹⁷¹. Dans un cas, la locatrice se présente à l'audience sans aucun document (ni avis de reprise, ni acte de vente ou bail)¹⁷², ce qui entraîne un refus. Dans un autre, le logement visé par l'avis de reprise se trouve dans un immeuble ayant quatre copropriétaires indivis¹⁷³, ce qui est interdit.

Notre analyse porte donc sur les 23 demandes de reprise refusées en fonction de la preuve présentée à l'audience par le locateur¹⁷⁴ pour tenter de mieux comprendre, en dehors des cas de vice de procédure, quels éléments factuels permettent aux magistrats de refuser une reprise.

Tableau 7 – Les motifs de refus pour vice de procédure

Motif de refus	Nombre de décisions	Pourcentage (%)
Refus pour vice de procédure ou aveu du locateur	38	62
Vice de procédure (avis envoyé hors délai, avis incorrectement transmis au locataire, avis peu clair, locateur n'est pas propriétaire ou vice versa, etc.)	23	38
Absence du locateur à l'audience	9	15

¹⁶⁴ Sylvain Unvoy, « L'avis de reprise de logement : un avis très formaliste! », Droit administratif, Therrien Couture, mai 2015, commentaire : Grimard c. Grimard QCCQ 108. La Cour du Québec a ainsi déjà jugé que l'avis de reprise doit être communiqué à tous les locataires. L'avis doit ainsi être envoyé à chacun des locataires mariés.

¹⁶⁵ Voir De Miranda c Butikofer 2014 QCRDL 16239

¹⁶⁶ Voir Begum c Hossain 2014 QCRDL 20512

¹⁶⁷ Voir Mandru c Deziel 2014 QCRDL 26036

¹⁶⁸ Voir Sandhu c Oumohand 2014 QCRDL 27562

¹⁶⁹ Voir Guilbeault Berardo c Jacqmain 2014 QCRDL 32294

¹⁷⁰ Voir Kim c Pilon 2014 QCRDL 34511

¹⁷¹ Pariente c Wright 2014 QCRDL 17990

¹⁷² St-Louis c Durocher 2014 QCRDL 22026

¹⁷³ Dias c Tsombanakis 2014 QCRDL 26094

¹⁷⁴ Voir par exemple le tableau « Les demandes de reprise refusées », qui a pris en compte les 61 décisions

Combinaison (vice de procédure + fardeau de preuve pas rempli par le locateur ou la locatrice)	5	8
Aveu du locateur de son intention réelle	1	2
Refus faute de preuve : fardeau non rempli par le locateur ou la locatrice	23	38
TOTAL	61	100

2.3.3.3 Éléments analysés

Pour chaque décision analysée, nous avons noté le numéro de référence de la décision, la présence des parties à l'audience, qui était le ou la bénéficiaire de la reprise, si ce ou cette bénéficiaire était présent-e lors de l'audience, s'il ou elle a témoigné, si les parties étaient représentées (par avocat ou non) à l'audience, le montant du loyer du logement visé par la demande de reprise, le nombre d'années d'occupation du logement visé par la demande de reprise, en quoi consistait la preuve de la demanderesse, en quoi consistait la défense du ou de la locataire, si le ou la locataire se trouvait dans une situation particulière (p. ex. handicap physique, sans emploi, âgé, avec de jeunes enfants, etc.), et enfin, le montant de l'indemnité demandée par le locataire (s'il y a lieu) et celle octroyée par le tribunal lorsque la reprise est accordée (s'il y a lieu). Des statistiques entourant ces données sont présentées tout au long de la prochaine section de ce rapport.

2.3.4 Résumé de notre méthodologie

Nous nous sommes appuyés sur l'analyse de 60 jugements accordant la reprise (30 % du corpus) et celle de 23 jugements où les magistrats la refusent en raison du fait que les locateurs ne font pas la preuve de leur intention réelle de reprendre le logement (100 % du corpus).

Ainsi, ce petit échantillon nous éclaire grandement sur la mise en application concrète du droit à la reprise, mais il ne peut en aucun cas être considéré comme représentatif de l'ensemble des décisions entourant la reprise de logement, pour l'ensemble du Québec, ni du phénomène de la reprise dans son ensemble.

2.4 Résultats de l'analyse : données sur la reprise

2.4.1 Contestation de l'intention du locateur

Le locataire ne remet pas toujours en cause l'intention du locateur qui souhaite reprendre son logement. Parmi les 60 demandes de reprises accordées qui ont été analysées, le locataire présent à l'audience met en doute l'intention réelle du locateur de reprendre son logement dans 28 cas, soit 47 % des décisions. Ainsi, selon nos données, près de la moitié des locataires se

déplacent à l'audience pour contester, en premier lieu, le droit à la reprise et non pour obtenir une indemnité; ils ne savent pas nécessairement qu'ils doivent apporter des pièces justificatives pour justifier leurs coûts de déménagement et autres éléments « justes et raisonnables ». Nous reviendrons sur la question de l'indemnité plus loin.

Lorsque le locataire ne conteste pas l'intention du locateur, cela signifie qu'il « accepte » la reprise au moment de l'audience, mais souhaite être compensé pour les inconvénients qu'il subira en raison de cette reprise, c'est-à-dire le déménagement et les dépenses qui y sont reliées.

Rappelons que dans un cas comme dans l'autre, que le locataire remette en question ou non l'intention réelle de son locateur, le libellé de l'article 1963 CcQ impose tout de même à ce dernier de prouver son intention de reprendre le logement, du moins, en principe.

Tableau 8 – Intention du locateur mise en doute par le locataire – reprises accordées

Reprise accordée	Nombre de décisions
Oui	28
Non	25
N/D (car absence du locataire) ou peu clair dans la décision	7
TOTAL	60

2.4.2 Bénéficiaire de la reprise

Dans la majorité des cas analysés, la reprise est demandée pour le locateur ou la locatrice même (39/83, soit 50 % des demandes). Les reprises sont aussi souvent demandées pour loger un enfant du locateur ou de la locatrice (37/83, ou 45 % des demandes). Parfois, elles sont demandées pour loger un parent (7/83 ou 7 % des demandes). Dans un seul cas, une locatrice demande la reprise du logement afin de loger son conjoint. Enfin, dans un autre cas particulier, le ou la bénéficiaire de la reprise n'est pas clairement identifié-e dans le jugement¹⁷⁵.

¹⁷⁵ Demers c Hafida 2015 QCRDL 5915; dans Nguyen c Soucy 2014 QCRDL 14375 cette information n'est pas non plus clairement mentionnée, mais nous comprenons qu'il s'agit d'une reprise au bénéfice de la locatrice à la lecture de la décision.

Tableau 9 – Bénéficiaire de la reprise

	Demande de reprises autorisées	Demandes de reprises refusées	Total	(%)
Propriétaire du logement	26	13	39	46.9
Parent(s) du ou de la propriétaire	3	3	6	7.2
Enfant(s) du ou de la propriétaire	29	7	36	43.3
Conjoint de la locatrice	1	-	1	1.2
N/M	1	-	1	1.2
Total	60	23	83	100

2.4.3 Présence des parties à l'audience

Contrairement, par exemple, aux audiences pour non paiement de loyer, les locataires sont dans l'immense majorité des cas présents à l'audience lorsqu'il s'agit d'une demande de reprise. À noter toutefois que, comme en matière de non paiement, l'absence des locataires ne fait pas obstacle aux droits des locateurs d'obtenir la reprise. C'est le cas dans 10 % des cas analysés (6/60)¹⁷⁶. En revanche, dans tous les cas où la reprise est refusée en raison de la preuve (23/23), le ou la locataire était présent-e, ce qui semble révélateur quant à l'importance du témoignage du locataire pour s'opposer avec succès à la reprise de son logement.

Tableau 10 – Présence des parties à l'audience

	Les deux parties sont présentes	Locateur/locatrice seulement est présent-e.	Total
Lorsque la reprise est accordée	54 (90 %)	6 (9,7%)	60
Lorsque la reprise est refusée	23/23 (100%)	-	23
Total	77	6	83

¹⁷⁶ Loi sur la régie du logement, art. 67. Si une partie dûment avisée ne se présente pas ou refuse de se faire entendre, le régisseur peut néanmoins procéder à l'instruction de l'affaire et rendre une décision.

2.4.4 Présence et témoignage du ou de la bénéficiaire de la reprise à l'audience

Le bénéficiaire de la reprise demandée est également le plus souvent présent à l'audience. Évidemment, lorsque le bénéficiaire de la reprise est le locateur du logement, celui-ci est toujours présent à l'audience (39/39) puisqu'il est aussi demandeur. Par contre, lorsque le bénéficiaire est un parent du locateur (présent dans un cas sur six à l'audience), un conjoint (absent dans le seul cas) ou encore un enfant (présent dans 26 cas sur 36), ceux-ci ne se déplacent pas nécessairement au tribunal pour témoigner.

Ainsi, il arrive que le tribunal accorde des reprises alors que le ou la principal-e intéressé-e n'est pas présent-e à l'audience et ne peut donc témoigner. Certes, aucune disposition légale n'oblige le bénéficiaire de la reprise à être présent à l'audience, mais cela nous apparaît important, notamment parce que le demandeur doit prouver son intention réelle (1963 C.c.Q.); faire la preuve de sa bonne foi nous semble difficile en l'absence de la personne concernée, comme le relève cet extrait tiré de l'une des décisions analysées :

« Outre le fait que le fils du locateur n'est pas présent à l'audience pour en témoigner, le Tribunal estime qu'il ne s'agit pas de motif valable pour justifier le défaut du locateur de produire sa demande dans le délai imparti par la loi [notre soulignement] »¹⁷⁷.

L'utilisation du mot « outre » par le régisseur laisse croire que la présence à l'audience et le témoignage du bénéficiaire de la reprise, bien qu'ils ne soient pas obligatoires, peuvent peser dans la balance. En ce sens, la doctrine rapporte certains jugements qui soulignent qu'il est « impératif que le bénéficiaire se rende disponible pour témoigner, afin de confirmer son intention d'habiter le logement concerné¹⁷⁸ ».

Tableau 11 – Présence et témoignage du ou de la bénéficiaire de la reprise à l'audience

	Demande de reprises autorisées	Demandes de reprises refuses	Total
Propriétaire du logement	26/26	13/13	39/39
Parent(s) du ou de la propriétaire	0/3	1/3	1/6
Enfant(s) du ou de la propriétaire	20/29	6/7	26/36

¹⁷⁷ Van c. Eddarissi 2015 QCRDL 5708

¹⁷⁸ Rémillard c. Micka 2006 J.L. 210 R.L. citée dans Gagnon et Jodoin 2012 à la p. 150

Conjointe du propriétaire	0/1	-	0/1
N/M	1		1
Total	60	23	83

Par exemple, si le bénéficiaire est un enfant du locateur, il témoigne dans 69 % des cas (20/29) lorsque la reprise est accordée; le seul témoignage du locateur-parent est donc suffisant dans plusieurs cas pour que la reprise soit accordée, même en l'absence de l'enfant. Par contre, dans une situation similaire, mais où la reprise sera refusée, l'enfant témoigne dans 86 % (6/7) des cas. Le témoignage ou la présence du bénéficiaire à l'audience ne garantit donc pas que la reprise sera accordée¹⁷⁹, mais nous pouvons affirmer que la bonne foi du locateur s'apprécie, entre autres, par le témoignage du bénéficiaire de la reprise.

2.4.5 Représentation par avocat-e

Dans l'ensemble des 83 dossiers analysés, les locataires sont représentés par avocat dans seulement 20 dossiers (24 % des décisions), tandis que les locateurs le sont dans seulement 16 dossiers (19 % des décisions). Dans la majorité des décisions analysées, les deux parties ne sont pas représentées par avocat (58/83 ou 70 % des dossiers). Nous nous questionnons donc à savoir si la représentation a un impact sur l'issue du différend et sur l'indemnité versée au locataire, le cas échéant.

Tableau 12 – Issue du différend selon la représentation des parties

	Lorsque la reprise est accordée	Lorsque la reprise est refusée	Total
Les deux parties sont représentées	5	6	11
Locateur/locatrice seulement est représenté-e	4	1	5
Locataire seulement est représenté-e	3	6	9
Aucune partie n'est représentée	48	10	58
Total	60	23	83

¹⁷⁹ Voir Pires c. Badran 2014 QCRDL 22770; Zimmermann c. Letellier-de-St-Just 2014 QCRDL 40208; Danzil c. Paulo 2014 QCRDL 44157; Hoang c. Henrichon 2015 QCRDL 2407; Wang c. Lampron 2015 QCRDL 2921; Larouche c. Raymond 2015 QCRDL 4351 et Zheng c. Rebelo 2015 QCRDL 8699

Tableau 13 – Représentation des parties, données globales

	Nombre de décision	Pourcentage (%)
Représentation des locataires	20/83	24
Représentation des locateurs	16/83	19
<i>n</i> = 83		

2.4.5.1 Représentation et issue du différend

D'après nos données relativement limitées pour tirer des conclusions définitives sur ce point, pour le locateur, la représentation par avocat ne semble pas avoir réellement d'impact sur l'issue de sa demande de reprise.

Tableau 14 – Représentation des locateurs et issue du différend

	Locateur représenté	Locateur non-représenté
Reprise accordée	9/60	51/60
Reprise refusée	7/23	16/23

En effet, lorsque la reprise est accordée, le locateur n'est pas représenté dans 85 % (51/60) des cas. Il parvient donc à établir son intention réelle devant le tribunal sans l'aide d'un avocat dans la grande majorité des cas. Par ailleurs, lorsque la reprise est refusée, dans 69 % des cas (16/23), il n'est pas représenté. Rappelons que nous avons écarté de notre échantillon les cas où la reprise est refusée pour vice de procédure.

En revanche, pour les locataires, il semble que la représentation joue un rôle plus important puisque la reprise est refusée dans 52 % des cas quand ils sont représentés, alors qu'elle n'est refusée que dans 28 % en moyenne (*n*=83, c'est-à-dire toutes les décisions analysées). Selon ces données, les locataires auraient donc deux fois plus de chances d'éviter la reprise s'ils sont représentés. De plus, la forte proportion de reprise qui sont autorisées alors que le locataire n'est pas représenté par un avocat (52/60, ou 87 % des reprises autorisées) laissent présager que la représentation du locataire joue un rôle important.

Tableau 15 – Représentation des locataires et issue du différend

	Locataire représenté	Locataire non-représenté
Reprises accordées	8/60	52/60
Reprises refusées	12/23	11/23

2.4.6 Nombre d'années d'occupation du logement visé par la demande de reprise

Le nombre d'années d'occupation du logement concerné par le locataire n'est pas toujours précisé dans la décision. Dans 46 décisions sur un total de 83 (55 % des décisions), ce nombre d'années est précisé.

Par ailleurs, au regard de nos résultats, la durée d'occupation ne semble pas avoir d'impact sur l'issue du différend. En moyenne, les locataires visés par une demande de reprise habitent leur logement depuis plus de seize ans (16,07 années). Toujours selon la moyenne, les locataires qui obtiennent le refus de la reprise habitent leur logement depuis près de 18 ans (17,64); tandis que ceux qui doivent délaisser leur logement l'habitent depuis près de 15 ans (14,5). La reprise peut ainsi être obtenue, peu importe que le locataire occupe son logement depuis trente-deux ans ou quelques années seulement.

Tableau 16 – nombre d'années d'occupation des logements visés par les demandes de reprise

	Reprise accordée par le tribunal	Reprise refusée par le tribunal	Moyenne
Nombre minimum d'années	1	4	2.5
Nombre maximum d'années	32	38	35
Nombre d'années moyen	14,5	17,64	16,07
Nombre d'années médian	14	15	14.5
Nombre de décisions (<i>n</i>)	<i>n</i> = 35	<i>n</i> = 11	<i>n</i> = 46

2.4.7 Montant du loyer du logement visé par la demande de reprise

Le loyer du logement visé par la demande de reprise n'est pas non plus toujours précisé dans la décision. Nous avons relevé le montant du loyer dans 74 décisions sur 83 (89 % des décisions analysées). Le loyer mensuel moyen des logements au sein de

notre échantillon est de 717 dollars.

Le loyer mensuel moyen des logements pour lesquels la reprise a été accordée est de 692,19 dollars, tandis qu'il est un peu plus élevé lorsque la demande est refusée par le tribunal (742,43 dollars). Des loyers aussi bas que 375 dollars par mois ont fait l'objet d'une reprise, alors que le tribunal a refusé la reprise d'un logement dont le loyer n'est pas beaucoup plus élevé, soit de 410 dollars. Inversement, des logements au loyer assez élevé ont aussi fait l'objet de reprise (1 505 dollars), tandis que la demande de reprise a été refusée pour un logement dont le loyer était de 1 600 dollars.

Rappelons que la doctrine et la jurisprudence s'entendent sur le fait qu'un locateur peut très bien reprendre le logement qui lui entraîne une moins grande perte financière, c'est-à-dire celui au loyer le plus bas¹⁸⁰. Il est considéré comme légitime qu'un locateur cherche à rentabiliser son immeuble¹⁸¹ et pour la Régie, il est tout à fait normal que celui-ci souhaite reprendre le logement dont le loyer est le moins élevé parmi l'ensemble des logements qu'il possède¹⁸².

Tableau 17 – Loyer des logements visés par les demandes de reprise

	Reprise accordée par le tribunal	Reprise refusée par le tribunal
Plus bas loyer	375 \$	410 \$
Loyer le plus élevé	1 505 \$	1 600 \$
Loyer moyen	692,19 \$	742,43 \$
Loyer médian	610 \$	660 \$
Nombre de décisions (n)	n = 53	n = 21

2.5 Résultats de l'analyse : les limites du droit applicable

2.5.1 Fardeau de preuve du locateur : démontrer sa bonne foi

Nous avons compilé les motifs mentionnés ou retenus par le tribunal afin d'accorder la reprise au locateur du logement. Dans de nombreux cas, la décision soulève plus d'une motivation. Évidemment, il demeure impossible de connaître précisément quels sont le ou les motifs qui ont réellement pesé dans la balance - le régisseur peut rappeler un fait sans que ce ne soit la principale raison de sa décision. Il faut aussi soulever que les régisseurs s'appuient sur *l'ensemble* de la preuve présentée afin de rendre une décision. Néanmoins, cet exercice permet d'avoir une meilleure idée du fardeau de preuve du locateur, c'est-à-dire à quoi correspond en pratique l'application de l'art. 1963

CcQ, qui exige que le locateur démontre lors de l'audience « qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. », ce qui correspond à sa bonne foi.

Nous retenons ici que ces motivations sont variées et que les besoins familiaux et d'espace des locateurs et de leur famille sont importants. Pour ne citer que quelques arguments servant à établir l'intention réelle des locateurs : leur fille souhaite se rapprocher de l'endroit où elle suit une formation d'animatrice dans un centre communautaire¹⁸³ ou encore, le fait de vouloir loger ses enfants à proximité afin de pouvoir les fréquenter « sans difficulté¹⁸⁴».

Toutefois, nous relevons un certain nombre de décision (12/60) où le régisseur n'a tout simplement pas exposé la justification de sa décision (possiblement liée à l'absence du locataire lors de l'audience, mais qui ne dispense pas le locateur de son fardeau de preuve). Mentionnons aussi que dans trois décisions, le régisseur mentionne que le locataire ne s'est pas acquitté de son fardeau de preuve de démontrer la mauvaise intention du locateur. Avec égards, ce raisonnement nous semble contraire à l'esprit de l'article 1963 CcQ, qui impose un renversement du fardeau de preuve sur les épaules du locateur et où la bonne foi ne se présume pas. C'est du moins une problématique que tentera de résoudre en appel la Cour du Québec, suite à une décision de la Régie où l'on écrit que la bonne foi se présume toujours et qu'il appartient au locataire de renverser cette présomption en prouvant la mauvaise foi du locateur; selon la locataire appelante, la présomption de bonne foi du locateur est erronée¹⁸⁵.

¹⁸⁰ C.Q. Montréal, 500-02-084995-005, 18 décembre 2000, j. Rouleau (J.E. 2001-289).

¹⁸¹ Lin c Bourada 2015 QCRDL 9102

¹⁸² Gomez c Tremblay 2014 QCRDL 19339

¹⁸³ Iacono c Vinci 2014 QCRDL 11546

¹⁸⁴ Llaguno c Chaiton 2015 QCRDL 4387

¹⁸⁵ Appel autorisé. Laflamme c Dilain 2014 QCCQ 4043

Tableau 18 - Titre

Motif(s) mentionnés par ou retenus par le tribunal pour autoriser la reprise	Nombre de mentions dans les décisions
Répondre aux besoins des enfants des locateurs (ex. besoin d'intimité, de plus d'espace, d'autonomie, de se rapprocher de leur lieu de travail ou d'étude, logement en guise de cadeau de mariage, besoin de la proximité de la famille pour s'occuper des parents, etc.)	20
Le témoignage (du locateur / du bénéficiaire)	12 ¹
Les locateurs ont démontré qu'ils entendent réellement reprendre le logement pour les fins mentionnées à leur avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins (ou formulation semblable)	12
Rien pour appuyer la décision	12
Configuration du logement visé (nombre de pièces, escalier intérieur, etc.), situé sur un étage spécifique ou ensoleillement du logement	9
La preuve ne permet pas de conclure qu'il pourrait s'agir d'un prétexte pour atteindre une autre fin / évincer illégalement le locataire	8
(La preuve) démontre que les locateurs entendent réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis / projet réaliste et sérieux, faisabilité / motifs du locateur vraisemblables et légitimes	7
Le locateur acheté l'immeuble dans le but initial d'y habiter ou de loger ses enfants	6
Pas d'autres logements disponibles au même moment	6
Préférence personnelle du locateur ou de son enfant pour ce logement	5
Besoin d'espace pour le locateur et sa famille ou sa famille à venir	4
Logement qui rapporte le moins ou qui rapporte moins qu'un autre logement disponible	4
Le locataire N'A PAS RÉUSSI à démontrer la mauvaise foi du locateur ou que celui n'entend pas reprendre / la bonne foi se présume / locataire n'a pas renversé cette présomption	3
Motivations économiques autre que le loyer (ex. perte d'emploi du conjoint de la locatrice, pas les moyens de vivre dans un plus grand logement)	3
Projet d'agrandissement des locateurs	2
Le locataire a déjà quitté le logement	1
Locataires avaient l'intention de quitter de toute manière	1
Locataire a refusé un autre logement que le locateur lui a offert	1
Avait avisé le locataire de son intention de reprendre au moment de la signature du bail	1
Locataire consent et souhaite même quitter avant fin du bail	1
Déjà une entente prise concernant la reprise	1
Locateur veut se rapprocher de son lieu de travail	1
Viennent de vendre leur résidence, besoin de se loger	1
Locataires des autres logements ne veulent pas déménager	1
Locataire a affirmé qu'il cherchait un autre logement	1
L'enfant prévoit éventuellement acquérir l'immeuble	1
L'enfant n'est pas intéressé par autre logement disponible	1
Le locateur n'a pas d'intention malicieuse	1
Le tribunal considère que la locatrice « respecte les exigences de la loi »	1

À l'inverse, nous avons compilé les arguments retenus par le tribunal pour refuser une demande de reprise. Le plus souvent (à 15 reprises), le manque de crédibilité dans un témoignage ou une contradiction (parfois apportée par un autre témoin) semble déterminant, bien que le refus du tribunal puisse s'expliquer par plusieurs raisons (rappelons que celui-ci s'appuie sur l'ensemble de la preuve présentée). Le fait que le plan de reprise du locateur semble mal défini ou incertain ou le doute que celui-ci en ait la

capacité financière revient à plusieurs reprises (n=9). L'existence de différends entre les parties semble aussi jouer un rôle important, de même que l'existence d'un autre logement libre et semblable au logement visé. Le fait que le bénéficiaire de la reprise soit absent lors de l'audience ou que celui-ci n'ait jamais visité l'appartement en question est aussi soulevé par le tribunal.

Tableau 19 - Titre

Arguments retenus par le tribunal pour refuser la reprise	Nombre de mentions dans les décisions
Manque de crédibilité dans le témoignage ou contradiction dans le témoignage ou apportée par un autre témoin	15
Pas de plan défini du locateur, ni de besoin réel et sérieux d'occuper le logement, ni de preuve que le projet est réalisable ou certain, ni que les locateurs en ont la capacité financière ou que le projet soit permanent, pas d'expertise	9
Différend, dispute entre les parties, refus d'augmentation de loyer ou décision antérieure de la Régie favorable au locataire	8
Autre logement libre qui réponde aux besoins du locateur ou du bénéficiaire	6
Veut simplement évincer ou se « débarrasser » des locataires	4
Bénéficiaire de la reprise n'a jamais visité les lieux	3
Absence du bénéficiaire de la reprise à l'audience	3
Avis de reprise portant à confusion ou contradiction entre l'avis et le projet	3
Production de preuve (publicité, billet d'avion, rapport médical) qui semble plutôt coïncider avec la date de l'audience	3
Moyens financiers du bénéficiaire	3
Locateur déménage fréquemment, « Le passé étant garant de l'avenir, il a fort à parier qu'il n'habitera pas ce logement longtemps »	2
Locateur veut plutôt transformer le logement en copropriété	2
Locatrice vient juste d'emménager dans un autre logement / n'a pas mis en vente son autre condo, donc peu probable qu'elle veuille réellement occuper le logement	2
Le projet <u>du bénéficiaire</u> d'occuper le logement n'est véritablement pas défini ou certain	2
Démarches incomplètes auprès de la Ville ou de l'arrondissement	2
Admission que le locateur « veut la paix » (personne au-dessus)	1
Locatrice rénove les uns après les autres tous ses logements	1
Loue un autre logement à des touristes sans vouloir que ça se sache	1
Le témoignage de la locataire est plus crédible que celui du locateur	1
La bénéficiaire ne connaît pas le quartier et ne sait pas si elle s'y plaira	1
Admission de la bénéficiaire que l'initiative vient de ses parents et non d'elle	1
Locatrice a toutes ses attaches à l'extérieur de la ville	1
La situation financière des locateurs leur permettrait de subir la perte d'un loyer	1

La preuve déposée vise peut-être un autre logement	1
Il ne s'agit pas d'une reprise, mais d'un agrandissement	1
Locateur admet vouloir augmenter le loyer	1
Les agissements de la locatrice démontrent davantage une volonté affirmée de se conformer aux exigences du syndicat de copropriétaires	1
Locateur n'a pas respecté ordonnance de travaux du tribunal, éviction pour ne pas avoir à procéder aux travaux	1
Ont usé d'un « stratagème » afin d'augmenter substantiellement le loyer <i>d'un autre</i> de leurs logements	1
Cherche plutôt à relouer et/ou à vendre	1
Locateur avait acheté un autre immeuble dans le but de loger la bénéficiaire	1
Projet antérieur maquillé par un changement apparent de bénéficiaire	1
Emplacement des logements supporte difficilement le projet de résidence (un au rez-de-chaussée, un au troisième – celui visé)	1
Déjà accès à une cour, l'argument de la terrasse sur le toit ne convainc pas	1
Le logement visé n'est pas vraiment plus grand alors que le manque d'espace était soulevé	1

2.5.2 Absence de prise en compte des préjudices subis par les locataires

Les locateurs disposent du droit à la reprise de logement. Légalement, les régisseurs n'ont pas à tenir compte du préjudice des locataires afin d'accorder ou de refuser une reprise. Rappelons que le libellé de l'article 1963 CcQ, au deuxième alinéa, impose au locateur de prouver son intention de réellement reprendre le logement, soit d'établir sa bonne foi. Partant, il n'existe aucune base légale pour que le régisseur tienne compte de la situation d'un locataire s'opposant à la reprise, afin de refuser une demande de reprise : peu importe les conséquences sociales, économiques et sanitaires de la reprise pour les locataires et leurs familles, si les locateurs établissent leur droit à la reprise (dont leur intention réelle) et qu'ils ne possèdent pas d'appartement équivalent, le régisseur est tenu d'accorder la reprise. Ainsi, bien que les développements des locataires sur les conséquences de l'expulsion soient parfois mentionnés dans les jugements, ils ne peuvent – juridiquement – venir faire obstacle au droit à la reprise des locateurs.

Un régisseur précise à cet effet que le tribunal ne tiendra pas compte de considérations qui sont personnelles au locataire sans être prévues par la loi¹⁸⁶. Par exemple des locataires, contestant l'intention de leur locateur, présentent entre autres comme argument le fait qu'ils ont deux jeunes enfants au CPE du quartier¹⁸⁷. La reprise sera accordée à leur locateur. Dans la décision *Daher c Miudo* de 2013 de la Cour du Québec, une locataire âgée en appelle sans succès de la décision de la Régie du logement, affirmant que la reprise de son logement autorisée par la Régie et l'indemnité reçue constituent de l'exploitation

de personne âgée au sens de l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne*¹⁸⁸. Mentionnons au passage que la nouvelle limitation de 2016 du droit à la reprise de l'article 1959.1 CcQ n'était pas en application lors de la période que recoupe notre échantillon de 2014 et 2015 (interdiction de reprendre un logement lorsque le locataire est âgé de 70 ans ou plus, qu'il occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu lui permet d'être admissible à un logement à loyer modique, avec certaines exceptions). Nous ne disposons pas des données qui permettraient de l'affirmer, mais il se trouve peut-être, parmi l'échantillon de décisions de reprises accordées que nous avons analysée, certaines situations qui rencontrent les exigences de cette nouvelle limitation et où la reprise serait dorénavant refusée.

2.5.3 Défense des locataires

Nous avons compilé tous les arguments soulevés en défense par des locataires pour s'opposer à la reprise de leur logement devant le tribunal, mais où la reprise fut tout de même accordée. Dans plusieurs décisions, comme ce fut le cas plus haut avec les arguments des locateurs, les locataires soulèvent plus d'un argument. Cet exercice permet d'avoir un aperçu des motivations qui amènent un locataire à s'opposer à la reprise de son logement, même si celui-ci n'a pas réussi, dans ces cas, à démontrer l'absence de bonne foi de son locateur.

¹⁸⁶ Floriant c Benitez 2015 QCRDL 2223

¹⁸⁷ Picard c Champagne 2015 QCRDL 4981

¹⁸⁸ Daher c Miudo, 2013 QCCQ 11057 (CanLII)

Tableau 20 - Titre

Arguments soulevés en défense par les locataires (reprise accordée)	Nombre de mentions dans les décisions
Problèmes de santé ou vieillesse, difficulté à déménager ou à emballer ses biens	11
Différend avec les locateurs (ex. hausse du loyer refusée, dossier à la Régie, demande de travaux, plaintes pour bruit, problème d'insectes, etc.)	10
Attachement au quartier, à son voisinage ou au logement (durée d'occupation)	8
Croit qu'il s'agit d'un prétexte pour obtenir leur éviction	8
Locataire n'a pas les moyens financiers de déménager ou cela lui occasionnera perte de salaire ou une hausse importante de loyer	6
Croit à de la « mauvaise foi » / doute des intentions du locateurs/ n'a pas « confiance »	6
Locateurs n'en sont pas à leur première tentative de reprise (devant le tribunal ou non)	5
Allèguent du harcèlement, menaces ou comportement agressif de la part des locateurs	4
Allèguent que les locateurs ne veulent que relouer le logement / augmenter le loyer	4
Proximité des services pour leurs enfants (ex. école, CPE)	4
Ne croient pas au projet des locateurs (par ex. la pièce supplémentaire de leur logement est trop petite pour constituer une chambre, le bénéficiaire n'a jamais visité le logement, logement trop grand pour une seule personne, il ne s'agit pas d'un projet à long terme, etc.)	4
Autre(s) logement(s) disponible(s) dans le même immeuble ou dans les autres propriétés du locateur	3
Promesse de non reprise par le locateur ou mention dès la signature du bail que le locataire ne voulait pas déménager	3
Difficulté logistique du déménagement (par ex. plusieurs enfants, ont un chien ce qui limite les possibilités, etc.)	3
Investissement dans la décoration et la peinture du logement	2
Vice de procédure (désignation ambiguë du bénéficiaire sur l'avis de reprise, réception d'un avis de renouvellement de bail et d'augmentation de loyer APRÈS l'envoi de l'avis de reprise)	2
Locateur évoque des transactions passées; locataire affirme que celles-ci n'apparaissent pas au registre foncier	1
Le logement déjà occupé par le locateur à des fins commerciales (interdit) doit être considéré vacant, ce qui empêche la reprise	1
Croit que la reprise aura effectivement lieu, mais beaucoup plus tard dans le temps	1
Locataire stressée par la demande; allègue un préjudice physique et moral	1
A offert de payer plus cher de loyer pour rester encore dans le logement	1
Locataires souhaitent simplement reporter leur déménagement dans le temps	1
Famille du locataire dans le même immeuble; a besoin de son soutien	1
Attachement familial à l'immeuble (père du locataire est l'ancien copropriétaire)	1
Le logement est dans un très mauvais état dû au manque d'entretien des locateurs	1

2.5.4 Démonstration de l'existence d'un logement équivalent

Nous avons vu plus haut que le fardeau de démontrer qu'un logement équivalent existe au moment de la demande de reprise incombait au locataire, ce qui peut toutefois constituer une preuve difficile à établir pour un locataire. En effet, comment établir l'équivalence d'un logement auquel on n'a pas accès, ou même, dont on pourrait ignorer l'existence? Cela implique aussi de savoir que le logement sera libre au moment de la reprise demandée. Nous avons aussi vu que l'existence d'un tel logement est parfois alléguée par les locataires ou mentionnée par les locateurs.

Par exemple, des locateurs souhaitant reprendre un logement pour leur fille possèdent un autre bloc où se trouvent d'autres logements, mais la décision précise que « de toute manière, aucun (autre logement) ne deviendrait vacant au 1^{er} juillet¹⁸⁹ ». Les locateurs semblent donc avoir le choix, dans ce genre de situation, de reprendre le logement qu'ils souhaitent. Ce n'est donc que lorsqu'un autre logement appartenant à leur locateur *est vacant* que les locataires pourront invoquer l'article 1964 CcQ. Dans un autre cas de reprise autorisée par le tribunal, un locateur souhaite reprendre un logement pour y loger son fils, nouvellement fiancé. Ce dernier vit pourtant chez ses parents depuis 25 ans. Le fait qu'il souhaite vivre dans un autre immeuble que celui de ses parents et que ces derniers ne souhaitent pas louer le logement *pourtant disponible* sis à l'étage de leur duplex pour des raisons « qui leur appartiennent » est considéré comme une preuve suffisante¹⁹⁰. Dans un autre cas, trois logements dont le locateur est aussi propriétaire se sont libérés quelques mois avant l'audience à la Régie, ce à quoi le tribunal répond qu'aucun n'est de même nature quant à ses dimensions, sa situation géographique ou son prix¹⁹¹.

Bref, cette disposition semble particulièrement difficile à invoquer pour les locataires. Non seulement établir la preuve d'un « logement vacant » suppose de connaître le patrimoine immobilier des locateurs, mais ces derniers ont toujours la possibilité d'invoquer « des raisons qui leur appartiennent » pour justifier qu'ils reprennent ou ne reprennent pas tel ou tel logement.

Enfin, si un locateur possède un autre logement, mais affirme y destiner une fin précise (par ex. il prévoyait éventuellement y loger d'autres parents), le tribunal ne semble pas considérer ce logement comme étant vacant. Mais si le locateur a plutôt cherché récemment à relouer ce même logement à des tiers, il peut conclure à l'absence de bonne foi de celui-ci pour refuser sa demande de reprise¹⁹².

¹⁸⁹ Iacono c Vinci 2014 QCRDL 11546

¹⁹⁰ Lin c Bourada 2015 QCRDL 9102

¹⁹¹ Noisieux c Mingolla 2015 QCRDL 8015

¹⁹² Han c Lucas 2015 QCRDL 2467

2.5.5 Prise en compte des différends entre locateurs et locataires

La doctrine et la jurisprudence récente soulignent qu'un conflit ou de mauvaises relations entre un locateur et son locataire ne constituent pas un motif valable en soi pour refuser une reprise¹⁹³. La seule existence d'un différend entre le locateur et le locataire ne permet pas nécessairement de conclure à un faux prétexte pour exercer une reprise¹⁹⁴. Ainsi, si le manquement du locataire à ses obligations contractuelles ne constitue pas un motif pour demander une reprise (par exemple, s'il est bruyant, dérange les autres locataires ou paie son loyer en retard, le locateur dispose d'autres recours pour faire valoir ses droits à ce sujet), un comportement douteux de la part du locateur ou un conflit ne permettent pas toujours de conclure à l'absence de bonne foi de celui-ci.

Par exemple, le tribunal accorde une reprise à un locateur dont le locataire refusait une augmentation de loyer il y a moins d'un an, après être passé devant la Régie quelques mois plus tôt¹⁹⁵. Dans un autre cas où la reprise est accordée, le locateur met en preuve les troubles de comportement de son locataire (le tribunal précise toutefois qu'il ne retiendra pas cet élément)¹⁹⁶. Dans une autre décision, une locatrice a envoyé un avis de renouvellement de bail et d'augmentation le 20 mars, donc après qu'elle ait transmis l'avis de reprise pour « ne pas perdre son droit à l'augmentation » dans le cas où la reprise serait refusée. Les locataires n'ont pas répondu à cet avis et ont donc renouvelé leur bail tacitement. Elle précise que son « objectif principal » est tout de même la reprise de logement. La reprise est accordée¹⁹⁷ même si l'on peut faire l'hypothèse qu'un « objectif principal » sous-entend qu'il en existe un secondaire, peut être moins légal.

Toutefois, l'historique de la relation entre un locateur et un locataire constitue un élément de contexte qui peut influencer une décision. Des différends entre les parties peuvent ainsi être pris en considération par le tribunal lors de l'appréciation de la preuve¹⁹⁸; si un différend, par exemple une demande de compensation ou de travaux par un locataire en contexte de reprise n'est pas en soi déterminant, cela contribue à établir un contexte¹⁹⁹. La jurisprudence rappelle ainsi régulièrement que la reprise ne peut constituer un prétexte ou un subterfuge pour cacher les réelles intentions du locateur²⁰⁰.

Par exemple, lorsque des locateurs refusent systématiquement de procéder à des travaux chez les locataires et qu'ils en

¹⁹³ Wurm c Pépim 2002 JL 209 RL cité dans Gagnon et Jodoin, 2012 à la p 151. Voir aussi la décision de la Cour du Québec McAdam c Colalillo 2016 QCCQ 2306 au para 21.

¹⁹⁴ Kausar c Gauvreau 2014 QCRDL 30924

¹⁹⁵ Lin c Bourada 2015 QCRDL 9102

¹⁹⁶ Rayannis c Barbitsas 2014 QCRDL 32914

¹⁹⁷ Yang c Bellemar 2014 QCRDL 15948

¹⁹⁸ Kausar c Gauvreau 2014 QCRDL 30924

¹⁹⁹ Kausar c Gauvreau 2014 QCRDL 30924

²⁰⁰ Kausar c Gauvreau 2014 QCRDL 30924

sont à leur troisième tentative d'expulsion, la reprise est refusée par le tribunal²⁰¹. Dans le même sens, le tribunal peut accorder une importance à l'historique des tentatives de reprise : « De plus, il appert qu'il y a deux ans, le logement ne convenait pas pour deux personnes, alors qu'on apprend qu'il sera pour sa fille et son copain (...) »²⁰², ce qui « mine leur crédibilité »²⁰³. Le Tribunal trouve aussi invraisemblable que le fils de deux locataires ait soudainement commencé à prendre au sérieux ses études qu'après le rejet de la première demande de reprise²⁰⁴. Autre exemple, celui de locataires qui ont augmenté « substantiellement et anormalement » le montant du loyer d'un autre logement de leur immeuble, quelques mois avant de demander la reprise du logement, et dont le loyer est moindre : « Le tribunal ne croit pas qu'il s'agit de deux événements qui doivent être dissociés pour évaluer les intentions des locataires quant à leur immeuble »²⁰⁵. De même, bien qu'un locateur se dise « exaspéré » par son locataire, la preuve qu'il présente ne permet pas au tribunal de conclure qu'il ira bien habiter le logement visé par sa demande. La reprise est donc refusée²⁰⁶.

Parfois, les circonstances parlent d'elles-mêmes : par exemple, une locatrice qui en est à sa septième demande de reprise, voit celle-ci refusée par le tribunal²⁰⁷. Aussi, un changement de bénéficiaire d'une demande de reprise à l'autre par les mêmes locataires et pour le même logement peut entraîner un refus du tribunal²⁰⁸. Dans ce cas particulier, les locataires ont étrangement commencé à être dérangés par le bruit du locataire juste après que celui-ci ait refusé la reprise de son logement²⁰⁹. Dans une situation où le locataire a fait la preuve qu'il a déjà introduit un recours en diminution de loyer et pour harcèlement, ce qui a résulté en un conflit ouvert avec son locateur, le tribunal n'a pas autorisé la reprise²¹⁰.

2.5.6 Date de la reprise

Il n'est pas rare que, suite à l'audience, la Régie modifie la date de la reprise pour tenir compte des arguments des parties. Il s'agit donc d'un enjeu tant pour les locataires que pour les locateurs.

En effet, des régisseurs acceptent parfois que la reprise ait lieu à un autre moment que le 1^{er} juillet (le bail prenant fin, dans bien des cas, le 30 juin) afin d'éviter des frais supplémentaires au locateur, sans toutefois toujours préciser les conséquences de cette modification sur la situation du locataire. Par exemple, les magistrats précisent qu'il s'agit d'éviter au locateur des frais inutiles, les compagnies de déménagement gonflant leurs

tarifs autour du 1^{er} juillet. Ainsi, selon la date du déménagement, l'indemnité de déménagement perçue par les locataires peut varier : elle sera plus élevée si le locataire déménage le 1^{er} juillet, et moins élevée s'il déménage à une autre date²¹¹.

Toutefois, la modification de la date peut avoir des conséquences sur les locataires; il est souvent plus aisé pour un locataire de trouver un logement le 1^{er} juillet (qui coïncide avec un congé férié, de surcroît). De plus, les décisions de la Régie étant rendues généralement moins de deux ou trois mois avant la fin du bail ou de la reprise, cela laisse peu de temps aux locataires pour se reloger, le cas échéant, s'ils n'ont entamé aucune démarche à cet égard au moment de la décision.

À l'opposé, il arrive parfois, lorsque la reprise est accordée, que le tribunal permette au locataire de résilier le bail sans pénalité avant son terme, avec un mois de préavis²¹², ce qui constitue un avantage pour celui-ci puisqu'il peut ainsi saisir l'occasion d'emménager dans un logement lorsqu'elle se présente. C'est aussi un compromis avantageux pour le locateur puisque ce dernier pourra emménager plus tôt dans le logement qu'il souhaite reprendre ou y faire des travaux plus rapidement.

2.5.7 Motivation des décisions

Selon notre échantillon, les magistrats élaborent peu sur les motifs qui leur permettent de conclure à la bonne foi du locateur et donc, d'accorder la reprise ou inversement, la refuser. Il n'est donc pas rare que les jugements (écrits) soient peu motivés (au moins à douze reprises lorsque la reprise est accordée, comme nous l'avons mentionné plus haut). Dans ces cas, le magistrat fait simplement mention dans la décision que la prépondérance de la preuve démontre que le locateur entend réellement reprendre le logement pour les fins mentionnées à son avis²¹³. Le tribunal accorde alors plus de crédibilité à la version du locateur, sans nécessairement préciser pourquoi²¹⁴. Par contre, toujours d'après notre échantillon, lorsque le tribunal refuse la reprise, celui-ci explique toujours la raison de sa décision.

À cet égard, une décision de la Cour du Québec (non favorable au locataire) précise que le régisseur doit suffisamment exposer ses motifs (dans ce cas, il s'agissait du fait que la décision de la Régie ne mentionnait pas les motifs pour lesquels la régisseuse n'a pas cru le locateur et son fils), et qu'une telle absence de motivation constitue une erreur de droit²¹⁵. Rappelons que le régisseur peut, sous réserve du respect des règles de preuve, poser aux parties des questions qu'il croit utiles²¹⁶. La Cour du Québec rappelle aussi dans une autre

²⁰¹ Kausar c Gauvreau 2014 QCRDL 30924

²⁰² Larouche c Raymond 2015 QCRDL 4351

²⁰³ Ibid.

²⁰⁴ Zheng c Rebello 2015 QCRDL 8699

²⁰⁵ Lacroix c Farazli 2014 QCRDL 18889

²⁰⁶ Fernandes c Filzer 2014 QCRDL 18456

²⁰⁷ St-Louis c Durocher 2014 QCRDL 22026.

²⁰⁸ Zheng c Rebello 2015 QCRDL 8699

²⁰⁹ Zheng c Rebello 2015 QCRDL 8699

²¹⁰ Boily c Bouchard 2014 QCRDL 25456

²¹¹ L'Heureux c Lepage 2015 QCRDL 3749

²¹² Maalouf c. Perreault 2015 QCRDL 6217

²¹³ Voir par exemple Dallaire c Filion 2015 QCRDL 7711

²¹⁴ Qassem c Psallidas 2014 QCRDL 44113

²¹⁵ Donatelli c Dubé 2005 EYB 2005-98687

²¹⁶ Nouveau code de procédure civile, art. 280 al. 5. Voir aussi Loi sur la Régie du logement Article 63 al. 3 : « Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et im-

décision que « [l]a motivation du refus est dans le présent cas succincte mais intelligible et pertinente. La brièveté de l'exposé des motifs n'entraîne pas automatiquement une absence de motivation ou une insuffisance de celle-ci²¹⁷ ». Ainsi, même une décision très brève, qui fait simplement référence à la prépondérance de la preuve du locataire mais sans élaborer sur celle-ci, doit être considérée comme étant motivée.

2.6 L'indemnité

2.6.1 Le droit applicable : l'indemnité « juste et raisonnable » et les frais de déménagement

Tel que mentionné plus haut, le tribunal peut imposer des conditions « justes et raisonnables » lorsqu'il autorise la reprise, incluant une indemnité versée au locataire par le locateur, correspondant aux frais de déménagement :

Article 1967. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

L'indemnité est ainsi à la discrétion du tribunal, qui « peut », accorder ou non une indemnité (art. 1967 CcQ). Ces indemnités ont pour but de « compenser le locataire pour les dépenses et les inconvénients ayant trait directement [à son] départ (...), à son aménagement et son déménagement dans un autre logement²¹⁸ ». Selon la doctrine récente, le tribunal pourrait prendre en considération la durée d'occupation et l'âge du locataire dans l'attribution de cette indemnité²¹⁹. Mais rien dans la loi n'oblige le tribunal à prendre en considération ni la situation du locataire, ni le déracinement occasionné par un déménagement, ni la durée d'occupation du logement, ni le loyer payé pour établir le montant de l'indemnité. Toutefois, le tribunal peut prendre en considération, dans certain cas, la capacité de payer du locateur²²⁰.

Ainsi, selon Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin, « un certain flottement jurisprudentiel subsiste » quant à l'indemnité :

Tantôt, on s'en tiendra aux frais de déménagement, rigoureusement comptabilisés. Tantôt, une somme sera octroyée pour les troubles et inconvénients subis par le locataire. Enfin, il n'est pas rare que les tribunaux accordent une indemnité globale, correspondant généralement à deux ou trois mois de loyer²²¹.

La jurisprudence ne semble donc pas unanime sur la manière de calculer cette indemnité. Pour certains magistrats, l'indemnité vaut « à titre de compensation pour les inconvénients liés à la reprise du logement qui n'étaient pas prévisibles pour la locataire qui voulait demeurer dans son logement encore plusieurs années²²² ». D'autres, en revanche, insistent sur la contrainte financière des locateurs en précisant que l'indemnité a certes pour but de compenser raisonnablement le locataire, mais « sans risquer de créer pour le locateur une contrainte financière ou un fardeau, tel que l'exercice même de ce droit s'en trouverait affecté²²³ ».

Le flou entourant la manière d'évaluer l'indemnité en cas de reprise semble ainsi perdurer, et ce depuis longtemps. Comme le rapporte S. Guévremont, en 2004, l'arrêt de la Cour du Québec *Lefranc c. Roy* a limité l'indemnité aux frais de déménagement et a rejeté l'indemnité pour troubles et inconvénients puisque « rien dans la loi ne permet d'accorder une indemnité pour la perte du droit au maintien dans les lieux ». Dans ce cas précis, la Cour a toutefois augmenté les frais de déménagement accordés au locataire de 1 300 \$ à 6 570 \$, puisque les pièces justificatives démontrent qu'il s'agissait du coût réel du déménagement. Le tribunal retient aussi en preuve le fait qu'il s'agissait d'un appartement comportant de nombreuses pièces et articles de valeur nécessitant un emballage particulier – 150 caisses furent nécessaires pour déménager l'ensemble des biens se trouvant dans le logement. Plus récemment, la Cour du Québec a affirmé que l'indemnité versée au locataire ne devait pas se limiter aux seuls frais de déménagement et qu'un montant peut donc être versé au locataire pour les troubles et inconvénients causés par son déménagement²²⁴.

Compte tenu du manque de balises légales, le montant de l'indemnité et les éléments pris en compte par les magistrats varient grandement selon les jugements. Certains magistrats accordent ainsi, tel que mentionné plus haut, des indemnités pour divers frais, comme les troubles et inconvénients, tandis que d'autres ont considéré que les conditions justes et raisonnables prévues à l'article 1967 CcQ faisaient aussi référence à l'exécution de la décision, donc de la reprise, et devaient donc inclure le temps alloué au locataire pour quitter les lieux et les modalités de paiement des indemnités accordées par le tribunal²²⁵. Chose certaine, la discrétion exercée par le régisseur pour ne pas accorder d'indemnité pour les frais de déménagement doit être exercée judiciairement, c'est-à-dire être motivée; la simple mention que le locataire n'a déposé aucune estimation des coûts de son déménagement est une justification, selon la Cour du Québec²²⁶.

partial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction. »

²¹⁷ Dubé c Thifault, 2016 QCCQ 5800 (CanLII) au para 27

²¹⁸ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145. Voir Boulay c. Tremblay, [1994] J.L. 132 (C.Q.).

²¹⁹ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

²²⁰ Provencher c Hardy, 2002 J.L. 113 R.L. citée dans Gagnon et Jodoin 2012 à la p 159

²²¹ Gagnon et Jodoin (2012) à la p 149

²²² Nguyen c. Soucy 2014 QCRDL 14375

²²³ Athanasopoulos c. Brown 2015 QCRDL 7415

²²⁴ Urso c Beauchamp 2014 QCCQ 5810 aux para 11-16. Appel refusé.

²²⁵ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

²²⁶ Deschesnes c Pépin, 2010 QCCQ 5890 (CanLII)

2.6.2 Indemnité demandée ou non par le locataire

Nous avons constaté, parmi notre échantillon de 60 décisions de reprises accordées par la Régie, que dans les deux tiers des cas (n=39 ou 65 % des décisions), le locataire demande à recevoir une indemnité pour la reprise de son logement.

La jurisprudence citée dans certains textes de doctrine indique que l'indemnité doit être demandée lors de l'audience, mais que cette demande peut être verbale²²⁷; le locataire qui ne fait aucune demande lors de l'audience perd donc théoriquement son droit au dédommagement²²⁸.

Cette interprétation nous semble cependant pour le moins sévère : que le locataire ait demandé ou non une indemnité, les conséquences de la reprise seront les mêmes pour lui. Par ailleurs, en pratique, les décisions sont souvent prises en délibéré; l'autorisation de reprise n'est pas donnée sur-le-champ. Sachant que plusieurs locataires contestent l'intention de leur locateurs, et ne connaissent pas toujours au terme de l'audience quelle sera l'issue du différend, ils n'ont pas nécessairement (et techniquement) à demander une indemnité, surtout s'ils espèrent que le recours du locateur échouera et qu'ils n'auront pas à déménager. Ainsi un locataire qui conteste à l'audience la bonne foi de son locateur peut non seulement perdre son logement, mais également le droit à une indemnité s'il ne la demande pas. Il nous semble important ici de rappeler que les lois sociales doivent recevoir une interprétation large et libérale. Priver d'indemnité un locataire qui n'en a pas fait explicitement la demande à l'audience nous semble aller à l'encontre de cette obligation.

En pratique cependant, il semble que malgré ce que soulève la doctrine, dans les 14 cas où les locataires présents à l'audience ne demandent aucune indemnité, le tribunal leur octroie tout de même une indemnité dans presque tous les cas (13/14), ne refusant d'accorder l'indemnité que dans une seule décision²²⁹. Il arrive aussi que le régisseur « réserve » le droit du locataire absent à une indemnité²³⁰, ce qui nécessite alors pour celui-ci d'entreprendre un nouveau recours et ne semble pas nécessairement en conformité avec le principe d'une bonne administration de la justice, ni avec la doctrine et la jurisprudence citées plus haut. Néanmoins, ces deux situations laissent supposer que la demande de l'indemnité par le locataire lors de l'audience n'est pas essentielle, puisqu'en pratique, celle-ci peut être octroyée même si elle n'est pas demandée.

Tableau 21 - Titre

Indemnité demandée par le locataire	Nombre de décision
Montant précis demandé sans pièce justificative	20
Demandée, sans montant précis (dans un cas, ne demande pas de montant précis, mais présente une estimation de déménageurs)	14
Aucune	14
Aucune, car locataire absent	5
Montant précis demandé avec pièce justificative	4
N/A dans la décision	2
Autre compensation demandée (repousser la date de reprise)	1
Total	60

Mentionnons enfin que le tribunal accorde une indemnité à une locataire dans un cas où la locatrice s'est désistée de sa demande de reprise alors que la décision était en délibéré. Le tribunal n'a pas reconnu, dans ce cas, le désistement unilatéral de la locatrice²³¹. Dans une seule décision, le locataire, qui a immigré au Québec avec sa famille il y a cinq ans, ne demande aucune indemnité monétaire, mais souhaite simplement repousser la reprise à l'année suivante; il a même offert de payer plus cher son loyer pour éviter une reprise imminente²³². Il obtiendra une indemnité de 2 150\$.

2.6.3 Indemnité accordée ou non par le tribunal

L'indemnité est accordée dans 53 décisions où la reprise a lieu, sur les 60 décisions analysées, c'est-à-dire dans 88 % des cas où la reprise est accordée par le tribunal, selon notre échantillon. À six reprises, le tribunal n'accorde aucune indemnité, soit parce que le locataire est absent à l'audience (2 cas), soit parce qu'il ne fait aucune demande quant à une indemnité (4 cas). Dans un cas, le tribunal refuse d'accorder une indemnité car une entente avait déjà eu lieu entre le locataire et le locateur et celle-ci ne prévoyait aucune indemnité. Enfin, dans un cas, comme nous l'avons vu plus haut, le tribunal « réserve » les droits à l'indemnité du locataire absent à l'audience, ce qui démontre que même un locataire absent peut être compensé pour les inconvénients qu'il subira.

²²⁷ Gagnon et Jodoin 2012, à la p 149

²²⁸ Bonneville c Thurber 1996 JL 362 RL cité dans Gagnon et Jodoin 2012 à la p 159. Pourtant, l'autorisation prend effet avec la décision de la Régie, qui peut être rendue plusieurs jours ou semaines après l'audience.

²²⁹ Larouche c. Gélinas 2014 QCRDL 37601

²³⁰ Véronneau c. Collet 2015 QCRDL 294

²³¹ Demers c Hafida 2015 QCRDL 5915

²³² Bardo c. Ribiero 2014 QCRDL 16625;

Tableau 22 – indemnité accordée ou non au locataire par la Régie

	Nombre de décisions
Oui	53
Aucune indemnité accordée	4
Aucune indemnité accordée car absence du locataire	1
Aucune indemnité accordée car il y avait déjà entente entre les parties (sans indemnité)	1
Le régisseur « réserve » les droits du locataire à une indemnité	1
Total	60

2.6.3.1 Montant de l'indemnité accordée

Le montant des indemnités accordées par le tribunal varie de zéro à 4 000 dollars. Dans les cas où aucune indemnité n'est accordée, tel que mentionné plus haut, les locataires étaient absents à l'audience²³³ ou encore, la locataire n'a fait aucune demande quant à une indemnité²³⁴. L'indemnité moyenne accordée au locataire est de 1 939,54 dollars, avec une médiane de 2 000 dollars. Nous incluons dans ce calcul les cas où aucune indemnité n'est accordée, mais pas celui où le tribunal réserve les droits à une indemnité future, puisqu'il est impossible de connaître le montant exact de celle-ci. Nous incluons aussi dans le calcul le cas où le tribunal n'octroie pas d'indemnité en raison d'une entente préalable entre les parties; il s'agissait tout de même d'une demande de reprise introduite en bonne et due forme, où le tribunal accorde la reprise.

Tableau 23 – statistiques sur l'indemnité accordée au locataire par la Régie

	Montant accordé (\$)
Plus petit montant accordé	0
Plus grand montant accordé	4 000
Indemnité moyenne	1939,54
Indemnité médiane	2 000
<i>n = 59* une où le régisseur réserve, total = 60</i>	

²³³ Bellefeuille c St-Germain 2014 QCRDL 12328 et Melo c Sauvageau 2015 QCRDL 4994

²³⁴ Larouche c. Gélinas 2014 QCRDL 37601

2.6.3.2 Pièces justificatives

Par ailleurs, il n'est pas rare que le locataire omette de fournir une preuve estimant ses potentiels frais de déménagement lors de l'audience.

La situation la plus fréquente qui se présente dans notre échantillon est celle d'un locataire qui demande un montant d'argent précis à son locateur en guise d'indemnité, mais qui ne fournit aucune pièce justificative à l'appui de cette demande (n=20 ou 33 % des décisions). Dans seulement 5 décisions, le locataire s'appuie sur des estimations de frais de déménagement fournis par une ou plusieurs compagnies pour réclamer une indemnité. On relèvera que l'absence de pièce justificative n'empêche toutefois pas le tribunal d'accorder une indemnité, puisque celui-ci peut très bien fixer lui-même le montant de l'indemnité²³⁵.

Lorsqu'une ou des pièces justificative sont présentées au tribunal par le locataire (n=5 cas, voir le Tableau), le plus bas montant demandé est de 2 662 \$ et le plus élevé est de 7 000 \$ pour une moyenne de 5 679,73\$.

Dans tous les cas sauf un, l'indemnité demandée par le locataire sera revue à la baisse par le tribunal. Dans un premier cas, le montant accordé parvient seulement à couvrir le déménagement sans emballage et les frais de branchement, alors que les locataires ne sont pas en mesure de faire leur emballage et qu'ils possèdent aussi une collection d'œuvres d'art (l'indemnité accordée ne couvre pas les frais de déménagement de la collection)²³⁶. Dans le second cas, le montant accordé parvient à couvrir les frais de déménagement et de branchement, mais pas ceux demandés pour « troubles et inconvénients ». Le locataire a des problèmes de santé²³⁷. Dans un troisième cas, le montant demandé semble élevé, mais est justifié par des devis; le tribunal le revoit à la baisse de 4 000 \$; le locataire, âgé de 78 ans, habite le quartier depuis 50 ans²³⁸. Dans un quatrième cas, les locataires demandent une indemnité « entre 3 500 et 8 400 \$ » et le tribunal leur accorde 4 000 \$, ce qui rencontre leur demande²³⁹. Enfin, dans le dernier cas, le montant accordé ne parvient pas à couvrir les frais de déménagement même sans emballage, ni les frais de branchement. Le locataire habite le logement depuis 18 ans²⁴⁰. Il est intéressant de noter que tous les locataires ayant présenté une justification pour le montant demandé évoquent des problèmes de santé et/ou occupent leur logement depuis plus de dix ans. Ainsi, à la lumière de ces

²³⁵ Par exemple, dans l'arrêt Donatelli c Dubé, le tribunal a fixé l'indemnité pour les frais de déménagement à 1 337 \$, équivalant à trois mois de loyer (même si ce calcul n'a aucune base légale comme nous le verrons plus loin). Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

²³⁶ Monheit c Jean 2014 QCRDL 20077

²³⁷ Corcuera c Lysecky 2014 QCRDL

²³⁸ Granger c Bergeron 2015 QCRDL 6347

²³⁹ Yu c Lapierre 2015 QCRDL 6898

²⁴⁰ Athanasopoulos c Brown 2015 QCRDL 7415

données, l'importance qu'accorde le tribunal à ces pièces justificatives demeure imprécise.

2.6.3.3 Indemnité accordée et montant du loyer

Dans notre échantillon, le montant des indemnités accordées, en moyenne, équivaut à environs trois mois de loyer pour le locataire, bien que ce calcul ne repose sur aucune base légale. En effet, la doctrine et la jurisprudence rappellent régulièrement qu'une indemnité de trois mois de loyer (comme celle prévue à l'article 1965 CcQ pour les évictions) ne fait pas partie des indemnités admissibles en cas de reprise²⁴¹. Malgré cela, dans une décision provenant de notre échantillon, le régisseur accorde un montant et précise : « soit l'équivalent de trois mois de loyers²⁴² ».

Néanmoins, une décision de la Cour du Québec précise qu'en l'absence de preuve quant aux frais de déménagement, l'indemnité est fixée à trois mois de loyer²⁴³ et ce, malgré la décision *Lefranc c Roy* précitée, qui limitait l'indemnité aux seuls frais de déménagement. De plus, une décision subséquente de la Cour du Québec rappelle que l'indemnité de trois mois de loyer prévue à l'article 1965 CcQ, ne s'applique qu'en cas d'éviction, et non de reprise²⁴⁴. Nous pouvons donc nous questionner à savoir si les régisseurs utilisent ou non cette méthode de calcul; la jurisprudence majoritaire semble toutefois indiquer qu'elle ne s'applique pas en cas de reprise.

Tableau 24 – indemnité en relation avec le loyer du logement

	Nombre de mois de loyer auquel correspond l'indemnité accordée
Moyenne	3 mois
Minimum	Aucun
Maximum	Un peu plus de 10 mois
Médiane	3 mois
n = 53	

2.6.4 Le type d'indemnité accordée

Nous avons vu plus haut que dans 53 décisions sur 60 (88 % des décisions), une indemnité est accordée au locataire. Nous avons également souligné que la doctrine et les arrêts de principe précisent que l'indemnité doit théoriquement se limiter aux frais de déménagement.

²⁴¹ Guévremont, S. Les règles particulières au bail d'un logement Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

²⁴² Lin c Bourada 2015 QCRDL 9102

²⁴³ Donatelli c Dubé 2005 EYB 2005-98687

²⁴⁴ « Aux termes de l'article 1967, le tribunal n'est pas uniquement limité à imposer au locateur, comme condition de la reprise, le paiement d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. L'article 1967 emploie en effet le terme « y compris ». Une chose est certaine, cependant, il ne peut accorder une indemnité équivalente à trois mois de loyer. La décision rendue par la Régie contient donc une erreur qu'il faut corriger ». Mercier c Desjardins 2006 EYB 2006-108219

Dans notre échantillon de décisions, les magistrats qui accordent une indemnité précisent la plupart du temps à quelle(s) fin(s) celle-ci se destine (par ex. pour le déménagement, pour les frais de branchement, le transfert postal, le changement d'adresse, l'emballage des biens, pour troubles et inconfort, etc.). Le motif est parfois simplement mentionné parmi d'autres, et l'indemnité est globale (n=19). Dans certains cas (n=25), le magistrat précise un montant accordé pour chaque motif d'indemnité (un montant précis pour le déménagement, un autre pour les frais de branchement, un autre pour les troubles et inconforts, etc.). Toutefois, dans 9 décisions (sur 53, donc dans 17 % des cas), une somme globale est accordée au locataire sans spécifier à quelles fins celle-ci se destine. Ces sommes varient de 800 à 3 000 dollars.

Tableau 25 – type d'indemnité accordée au locataire par le tribunal selon le chef de dommage

	Type d'indemnité simplement mentionné (nombre de décisions)	Montant précis accordé (nombre de décisions)	Nombre total de décisions
Déménagement	19	25	44
Troubles et inconforts	15	6	21
Frais de branchement et de transfert de poste	10	8	18
Frais d'emballage	-	3	3
Total 19		25	44
Somme globale non détaillée et sans montant			9
Total des décisions où une indemnité est accordée au locataire			53 (sur 60)

2.6.4.1 Indemnité accordée pour défrayer les coûts du déménagement

Sur les 53 décisions où une indemnité a été accordée, le tribunal précise dans 44 cas (83 %) que celle-ci sert, du moins en partie, à couvrir les frais de déménagement que doit subir le locataire. Dans 25 de ces mêmes 44 décisions, le tribunal ordonne un montant précis alloué aux frais de déménagement. Dans les autres 19 décisions (sur les 44 où le déménagement est évoqué), le motif « déménagement » est simplement mentionné au sein d'une indemnité globale, avec d'autres motifs. Le plus petit montant accordé pour des frais de déménagement est de 420 \$, le plus élevé est de 4 000 \$ et le montant moyen accordé est de 1 803 \$ (médiane : 1 443 \$).

Tableau 26 – Frais de déménagement accordés par le tribunal

	Montant reçu (\$)
Minimum	420
Maximum	4 000
Moyenne	1 803
Médiane	1443
n = 25	

Nous avons soulevé plus haut que les locataires présentent des pièces justificatives de leurs frais de (possible) déménagement dans seulement cinq dossiers (sur 60). Ces pièces sont des estimations de frais provenant de compagnies de déménagement. Mentionnons que parmi ces cinq décisions, les locataires s'opposaient aux *intentions*, donc au droit à la reprise des locataires dans trois décisions.

2.6.4.2 Indemnité accordée pour les « troubles et inconvénients »

Nous avons mentionné plus haut que la doctrine et les arrêts de principe ne s'entendaient pas sur la notion de « troubles et inconvénients » dans le calcul de l'indemnité, et que l'interprétation de la compensation « juste et raisonnable » variait selon les magistrats. Pourtant, sur les 53 décisions où une indemnité est accordée dans notre échantillon, dans 21 de celles-ci, un montant est attribué spécifiquement pour les « troubles et inconvénients » subis par le locataire, soit dans 40 % des cas. Dans 6 décisions, un montant précis est accordé à ce motif. Le plus petit montant accordé pour troubles et inconvénients est de 300 dollars et le plus élevé est de 1 500 dollars. Le montant moyen est de 800 dollars avec une médiane de 750 dollars. Pour les autres 15 décisions, le motif « troubles et inconvénients » est simplement mentionné, au sein d'une indemnité globale. Les jugements ne permettent cependant pas de savoir comment ces différents « troubles et inconvénients » ont été évalués par les magistrats. La Cour du Québec rappelle que le législateur n'a pas prévu l'octroi de dommages-intérêts en cas de reprise effectuée de bonne foi par le locateur²⁴⁵.

Tableau 27 – Montant pour troubles et inconvénients accordés par le tribunal

	Montant accordé (\$)
Plus petit montant accordé	300
Plus grand montant accordé	1 500
Montant moyen	800
Montant médian	750

²⁴⁵ Matijasevic c Lowi, 500-80-004532-058 citée dans Chen c Alexandre, 2011 QCCQ 4147

n = 6

2.6.4.3 Indemnité accordée pour les frais de branchement et transfert de poste

Sur les 53 décisions où une indemnité est accordée au locataire, des frais pour le branchement, le transfert postal ou divers frais relatifs au déménagement sont spécifiquement accordés dans 18 décisions, donc dans 34 % des cas. Sur ces décisions, un montant précis est alloué à 8 reprises. Le plus petit montant accordé est de 145 dollars, le plus élevé est de 280 dollars, pour un montant moyen de 225 dollars, mais une médiane de 186 dollars. Pour les dix autres décisions, le motif « pour frais de branchement » et autres frais est simplement mentionné au sein d'une indemnité globale. Là encore, il serait intéressant de connaître la méthode de calcul des régisseurs, puisque la jurisprudence n'est pas tout à fait constante à cet égard.

Tableau 28 – Montants pour les frais de branchement et transfert de poste accordés par le tribunal

	Montant accordé (\$)
Plus petit montant accordé	145
Plus grand montant accordé	280
Montant moyen	225
Montant médian	186
n = 18	

2.6.5 L'indemnité en lien avec d'autres aspects

2.6.5.1 Indemnité accordée et préjudice du locataire

Nos données ne nous permettent pas d'établir si les inconvénients subis par le locataire ont une influence ou non sur le montant de l'indemnité. Tout au plus, peut-on souligner que les indemnités varient grandement selon les cas. À titre d'exemple, la Régie accorde une indemnité de déménagement de 500 dollars seulement à un homme de 71 ans à la santé précaire, demeurant dans son logement depuis douze ans. Celui-ci ne peut pas, selon toute vraisemblance, déménager seul, ni emballer lui-même ses effets. L'homme demandait plutôt 2 000 dollars, sans pièce justificative²⁴⁶. Qui plus est, l'audience a lieu le 17 septembre pour une éviction le 1^{er} janvier. Puisque les jugements sont habituellement rendus plusieurs semaines, voire jusqu'à deux mois après l'audience, le délai est court pour se reloger suite à une expulsion²⁴⁷. En revanche, on accorde un montant de 3 000 dollars à un locataire « en tenant compte des frais liés à son âge, au déménagement et au degré d'enracinement²⁴⁸ » ou encore, un montant de 4 000 dollars à un autre locataire « vu sa condition phy-

²⁴⁶ Rayannis c. Barbitsas 2014 QCRDL 32914

²⁴⁷ Qassem c. Psallidas 2014 QCRDL 44113

²⁴⁸ Granger c Bergeron 2015 QCRDL 6347

sique²⁴⁹. » La jurisprudence n'est donc pas constante à cet effet.

2.6.5.2 La prise en compte des travaux réalisés par les locataires

Nous pouvons lire dans une décision : « De la même manière, les ouvrages, constructions ou améliorations apportées aux lieux loués ne pourront, sauf circonstances particulières, faire l'objet d'une réclamation dans le cadre d'une demande de reprise de logement.²⁵⁰ ». Inversement, un régisseur écrit : « Pour déterminer une telle indemnité, la loi donne pleine discrétion au tribunal qui doit, s'il décide d'attribuer une indemnité, tenir compte de plusieurs facteurs qui peuvent être pris en considération, comme par exemple, la durée d'occupation du logement par le locataire, les sommes d'argent qu'il y a investies durant ces années et des frais raisonnables pour compenser ses frais de déménagement²⁵¹ ». La jurisprudence n'est donc pas constante à cet effet non plus.

2.6.5.3 La durée d'occupation du logement

Quant au nombre d'années d'occupation du logement par le locataire, celui-ci ne semble pas réellement avoir d'influence sur l'indemnité accordée par le tribunal. La jurisprudence analysée n'est pas constante à cet effet.

Par exemple, un locataire reçoit 2 500 dollars après avoir occupé son logement pendant vingt-deux ans²⁵². Un autre reçoit 2 000 dollars, après avoir vécu pendant vingt ans dans son logement²⁵³. Des locataires ayant occupé leur logement respectif pendant dix ans reçoivent 2 000 et 1 800 dollars²⁵⁴. Un locataire qui a vécu vingt-huit ans dans son logement reçoit 4 000 dollars²⁵⁵. Des locataires occupant un logement depuis trente-deux ans se voient accorder une indemnité de 2 800 dollars²⁵⁶. Des locataires occupants leur logement depuis vingt-deux ans, vivant avec leur fille et leur petite fille (donc quatre occupants) reçoivent quant à eux 2 000 dollars d'indemnité²⁵⁷. Dans une autre décision, un locataire occupant son logement depuis dix ans se voit attribuer une indemnité de 2 040 dollars²⁵⁸. Un locataire ayant occupé son logement pendant trente ans ne reçoit aucune indemnité puisqu'il est absent à l'audience²⁵⁹.

À l'opposé, pour trois années d'occupation, un montant de 2 500 dollars²⁶⁰ est accordé; tandis qu'un montant de 2 000 dollars est attribué à un locataire qui n'habitait son logement que

depuis un an²⁶¹. Le tribunal accorde une indemnité de 2 196 dollars à un couple locataire de son logement depuis seulement cinq ans détaillant ainsi l'indemnité²⁶².

2.6.5.4 Indemnité et choix du quartier où déménager

Nous relevons que bien que la loi et la jurisprudence prévoient que les frais de déménagement doivent être compensés suite à une reprise, il arrive que des régisseurs refusent de faire payer au locateur l'entièreté de ces frais au motif que l'appartement où prévoit aménager le locataire est trop éloigné et entraînera des frais de déménagement trop élevés. Un exemple marquant est celui où l'on précise, puisque le locataire a déjà trouvé un nouveau domicile sur la rive nord de Montréal au moment de l'audience, que les locateurs « n'ont pas à assumer le surplus des frais inhérents à un déménagement dans une autre ville²⁶³ ». Ainsi, le locateur doit indemniser le locataire, mais ce dernier est plus ou moins contraint à choisir un secteur qui n'entraînera pas un déménagement trop onéreux s'il veut être pleinement compensé, alors que rien n'indique qu'il trouvera un logement qui lui convienne, à un loyer similaire à celui de son ancien logement et dans un quartier rapproché. Toutefois, la question, qui n'est pas prévue par la loi, sera vraisemblablement tranchée en appel, à savoir si une partie des frais compensatoires liés à un déménagement peut être imputée au locataire ou non²⁶⁴.

2.6.5.5 Indemnité et présence des locataires aux audiences

Tel que mentionné plus haut, lorsque le locataire est absent à l'audience, le tribunal ne lui accorde généralement pas d'indemnité²⁶⁵ puisqu'il doit faire la demande de cette indemnité et ne présente aucune preuve (par ex. estimation de frais de déménagement). À une seule reprise, tel que mentionné plus haut, on « réserve » le droit du locataire absent à une indemnité²⁶⁶.

2.6.5.6 Indemnité et représentation des locataires

Enfin, les locataires représentés par avocat-e lors de l'audience parviennent en moyenne à recevoir une indemnité plus élevée que les locataires non-représentés (2 909 dollars par rapport à 1 880 dollars, une différence de plus de 1 000 dollars). Mentionnons toutefois, comme nous l'avons précisé plus haut, que le nombre de locataires représentés est assez bas (n=8), et il ne nous semble pas nécessairement représentatif.

²⁴⁹ Yu c. Lapierre 2015 QCRDL 6898

²⁵⁰ Athanasopoulos c. Brown 2015 QCRDL 7415

²⁵¹ Rayannis c. Barbitsas 2014 QCRDL 32914

²⁵² Guérard c. Gaudette 2014 QCRDL 12605

²⁵³ Sirzyk c. Ridley 2014 QCRDL 15145

²⁵⁴ Dragan c. Girard 2014 QCRDL 11459 et Chowdhury c. Picard 2014 QCRDL 15944

²⁵⁵ Calcara c. Séguin 2015 QCRDL 4363

²⁵⁶ Noiseux c. Mingolla 2015 QCRDL 8015

²⁵⁷ Yang c. Bellemare 2014 QCRDL 15948

²⁵⁸ Lin c. Bourada 2015 QCRDL 9102

²⁵⁹ Melo c. Sauvageau 2015 QCRDL 4994

²⁶⁰ Gonzalez c. Romano 2015 QCRDL 5359

²⁶¹ Joncas c. Lessard 2015 QCRDL 9033

²⁶² Picard c. Champagne 2015 QCRDL 4981

²⁶³ Noiseux c. Mingolla 2015 QCRDL 8015

²⁶⁴ Il s'agit toutefois d'un cas d'éviction et non de reprise de logement, dans une situation particulière où le locataire occupait une maison mobile. Permission d'appeler accordée. Bouchard c. Sablière By inc 2015 QCCQ 7034

²⁶⁵ Llaguno c. Chaiton 2015 QCRDL 4387

²⁶⁶ Véronneau c. Collet 2015 QCRDL 294

Tableau 29 – indemnité accordée et représentation par avocat-e

Indemnité accordée	Locataire représenté par avocat-e	Locataire non-représenté par avocat-e
Moyenne	2 908,83	1 879,71
Minimum	2 344,15	0
Maximum	3 400	3 500
Médiane	3 000	1 900
Nombre de décisions (n)		50
8		

2.6.6 Modalité de paiement de l'indemnité

Comment l'indemnité est-elle versée au locataire? Plusieurs décisions (n=22 sur les 53 décisions où une indemnité est accordée au locataire, donc dans 42 % des cas) permettent au locataire d'opérer compensation à même les loyers des derniers mois prévus au bail, avant la date de la reprise.

Bien que la compensation puisse s'opérer de plein droit lorsque des créances certaines, liquides et exigibles coexistent (art. 1673 al.1 CcQ), comme c'est le cas suite à un jugement qui octroie une indemnité à un locataire alors que celui-ci doit payer un loyer à son locateur, le fait de le préciser à même la décision nous apparaît grandement faciliter l'exécution de l'obligation du locateur de verser une indemnité. Toutefois, encore faut-il que la décision soit rendue suffisamment longtemps avant la date prévue de la reprise, pour que la compensation puisse s'opérer pleinement, sans quoi le nombre de mois restant au bail sera insuffisant pour que le loyer corresponde à l'indemnité accordée.

Dans un cas précis, le magistrat accorde au locataire une indemnité *en plus* de le dispenser de payer les deux derniers mois de loyer prévus à son bail, sans qu'il ne s'agisse d'une compensation²⁶⁷. Il pourrait donc s'agir d'un autre « type » d'indemnité, qui s'ajoute au montant d'argent.

Seulement 10 décisions (sur 53) vont jusqu'à préciser que si l'indemnité n'a pas été complètement payée au locataire au dernier jour de son bail ou à la date prévue de la reprise ou dans le jugement, des intérêts au taux légal vont s'ajouter au solde qui est dû au locataire²⁶⁸. Parmi ces 10 décisions, 7 précisent que s'ajoutent aux intérêts l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 CcQ.

3. Les évictions de logement (article 1959 CcQ)

3.1 Le droit applicable

²⁶⁷ Solipa c Bellavance 2014 QCRDL 11486

²⁶⁸ Nguyen c. Soucy 2014 QCRDL 14375

Selon Pierre-Gabriel Jobin, le régime de l'éviction est plus limitatif pour le locateur que celui de la reprise car le législateur aurait « plus de sympathie pour un locateur de bonne foi qui reprend un logement pour l'habiter que pour celui qui le transforme »²⁶⁹. L'article 1959 C.c.Q. attribue au locateur le droit d'évincer les locataires pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. Pour ce faire, il doit respecter une procédure précise, de façon « rigoureuse »²⁷⁰. Néanmoins, le régisseur Pierre Gagnon constate une application irrégulière et hétéroclite des règles inhérentes à l'éviction, qu'il considère comme un contentieux « fortement émotif »²⁷¹.

3.1.1 Procédures précédant l'audience à la Régie du logement

3.1.1.1 Les modalités d'envoi de l'avis d'éviction provenant du propriétaire

Afin d'informer le locataire de l'intention du locateur à procéder à son éviction, le locateur a l'obligation de transmettre un avis un avis écrit²⁷². Le délai de réception dudit avis varie selon la durée et la période du bail²⁷³. Ces délais sont de rigueur, ce qui signifie que l'avis expédié hors délai ne peut affecter le droit au maintien des lieux du locataire qui aura entièrement le droit de conserver son logement²⁷⁴.

3.1.1.2 Le contenu de l'avis d'éviction

De surcroît, le contenu de l'avis d'éviction, soit la date et le motif d'éviction, transmis par le locateur doit être exact²⁷⁵. Comme l'explique Jacques Deslauriers : « Faute de respecter scrupuleusement l'article 1961 CcQ, l'avis est sans effet, car l'éviction fait échec au principe du maintien des lieux, l'une de des idées maîtresses du droit régissant le logement locatif.

²⁶⁹ Jobin, à la p 580.

²⁷⁰ Morrison c Makoue, au para 31.

²⁷¹ Gagnon, 2009, à la p 100. : « On constate toutefois que les tribunaux seront plutôt tolérants lorsqu'une anomalie procédurale ne porte pas sur le fond de la démarche. La jurisprudence en la matière est nombreuse, variée et parfois contradictoire. C'est qu'en ce domaine fortement émotif, les cas d'espèce foisonnent. Le tribunal doit analyser le comportement des parties à toutes les étapes »

²⁷² CcQ, art 1960.

²⁷³ Pour les baux de moins de six mois, il devra être reçu par le locataire au moins 1 mois avant sa date d'expiration. Pour ceux de six mois et plus, le délai est porté à 6 mois avant l'expiration du bail. Finalement, pour les baux à durée indéterminée, le locataire devra avoir reçu l'avis 6 mois avant la date d'éviction. Voir CcQ, art 1960, al 2.

²⁷⁴ Couture Carlyle c O'Reilly, JE 2001-1504 REJB 30-132 (CS).

²⁷⁵ Pour certains auteurs, repris dans la jurisprudence, cette obligation d'exactitude serait protégée par l'ordre public de direction. Voir Mui c Hall, [1995] JL 278 (RL) : « Cet avis relève davantage de l'ordre public de direction que l'avis prévu par l'article 1943 CcQ concernant les augmentations de loyer, qui ne vise pour sa part que la protection du locataire. » Voir également, Jacques Deslauriers, Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service, à la p 605; Alexandre Germain, « Fin et renouvellement du bail de logement », in Pierre-Claude Lafond (dir), Jurisclasseur, Contrat nommé 1, Fascicule 30, au para 45. Notons que la Régie du logement fourni aux propriétaires un modèles d'avis d'éviction, voir : <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/rdl815f.pdf>.

L'avis peut être déclaré nul. » (notre soulignement)²⁷⁶ Par exemple, Dans la décision *Leblanc c. A.L.R. Immobilier Berri*²⁷⁷, la Régie du logement a refusé de donner droit au locateur parce que la modification prévue, un agrandissement substantiel, ne correspondait pas à l'information inscrite sur l'avis d'éviction qui prévoyait plutôt un changement d'affectation.

Cependant, un courant jurisprudentiel impose un fardeau additionnel au locataire souhaitant contester la validité de l'avis d'éviction en raison de l'imprécision de son contenu. C'est à ce dernier qu'appartiendrait de démontrer avoir subi un « réel préjudice » découlant de l'invalidité ou l'inexactitude de ce dernier²⁷⁸. Ainsi, plutôt qu'une exigence d'exactitude, un avis d'éviction suffisamment précis et intelligible pour permettre d'informer convenablement le locataire serait en principe satisfaisant²⁷⁹.

3.1.1.3 La réponse du locataire à l'avis d'éviction

Une fois l'avis reçu par le locataire, celui-ci dispose d'un délai d'un mois pour répondre au locateur et ainsi s'opposer à l'éviction²⁸⁰.

Si le locataire ne se manifeste pas au cours de ce délai, il est réputé avoir renoncé à son droit d'opposition à l'éviction et, par conséquent, avoir accepté de quitter son logement au moment de l'échéance du bail²⁸¹. Ce fardeau supplémentaire sur le locataire à qui il incombe d'instiguer le recours est qualifié par certains comme étant une « façon de procéder discutable »²⁸². Il s'agit en effet d'une différence majeure avec la procédure de *reprise* pour laquelle l'absence de réponse du locataire équivaut à un refus de la reprise. Et dans ce dernier cas, c'est au propriétaire d'entreprendre les démarches auprès de la Régie. Cette procédure distincte pour ces deux types d'expulsion sans faute complexifie non seulement inutilement un droit déjà pour le moins compliqué mais encourage davantage encore le non-recours aux droits des locataires dont il est déjà bien établi

qu'ils ne font pas ou peu valoir leurs droits²⁸³.

De plus, le recours en opposition d'éviction doit obligatoirement être acheminé directement à la Régie du logement²⁸⁴ (ci après, « la Régie »). Ainsi, un locataire qui envoie seulement au propriétaire, dans le délai d'un mois, « un avis intitulé « reply to a notice of repossession », indiquant qu'il refusait de déménager », verra son opposition à l'éviction rejetée car il n'a pas notifié la demande au tribunal, conformément à l'article 1966²⁸⁵.

Enfin, le droit d'opposition à une éviction est personnel, c'est-à-dire que dans un même immeuble, seuls les locataires qui déposent un recours à la Régie en bénéficieront²⁸⁶. Pour les autres, ils seront réputés avoir consenti à l'éviction. Le locateur pourra les forcer à quitter leur logement.

3.1.2 Les éléments du fardeau de preuve pour le recours en contestation d'éviction

3.1.2.1 La nature des modifications anticipées

Malgré le fait que le recours en opposition d'éviction doive être instigué par le locataire, c'est au propriétaire qu'appartient le fardeau de prouver qu'il a le droit de procéder à l'expulsion pour l'agrandissement substantiel, la subdivision ou le changement d'affectation du logement²⁸⁷. Ces trois types de modifications majeures à un logement ne sont pas cumulatifs : l'un ou l'autre peut être invoqué seul, indépendamment des autres.

L'agrandissement substantiel, ajouté seulement en 1991 avec la réforme du Code civil²⁸⁸, est défini pour sa part comme la transformation physique d'un logement pour augmenter « considérablement, substantiellement » les dimensions, autant pour ce qui a trait à la superficie du logement, « voire même de son volume »²⁸⁹.

²⁷⁶ Deslauriers, à la p 605.

²⁷⁷ [2004] J.L. 312 (R.L.), cité par Gagnon, 2009, à la p 105.

²⁷⁸ Blanchette c. Sénécal, 2015 QCRDL 4686, au para 12.

²⁷⁹ Forget c. 9131-7149 Québec inc., 31-080110-030G, 27 mai 2008. De plus, dans une série de décisions récentes où cinq locataires contestaient l'avis d'éviction envoyé par le propriétaire, la Régie a conclu que le fait qu'un changement d'affectation et un agrandissement substantiel soient simultanément indiqués comme motifs d'éviction et qu'un seul en soit finalement la cause véritable n'en est pas une cause d'invalidation. Blanchette c. Sénécal, 2015 QCRDL 4686, Morin c. Sénécal, 2015 QCRDL 4687, Lamarre c. Sénécal (R.D.L., 2015-02-12), 2015 QCRDL 4688, Djian c. Sénécal (R.D.L., 2015-02-12), 2015 QCRDL 4689, Poirier Petersen c. Sénécal (R.D.L., 2015-02-12), 2015 QCRDL 4693. Le caractère d'ordre public du droit du locataire à recevoir un avis d'éviction complet et précis devrait pourtant limiter drastiquement les possibilités de contravention par le locateur. L'imprécision d'un avis d'éviction risque d'être fortement problématique pour le locataire en raison des difficultés que cela pose dans la préparation du dossier si celui-ci conteste : on peut craindre que le locataire ne soit pas en mesure de préparer convenablement sa preuve et ses arguments.

²⁸⁰ CcQ, art 1966.

²⁸¹ CcQ, art 1966.

²⁸² Jobin, à la p 581.

²⁸³ FRAPRU, Urgence en la demeure, 2013, <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2013/11/RapportFinalComple.pdf>

²⁸⁴ 2014 QCRDL 27639

²⁸⁵ Bunjevack c. Baum 2014 QCRDL 27639

²⁸⁶ Boisjoly c 2536-4183 Québec inc, [1996] J.L 73 (R.L). Voir également Deslauriers, à la p 605 et Jobin, à la p 580. Ce dernier énonce l'existence d'une différence assez marquée entre le régime de l'éviction en comparaison avec celui de la démolition. Dans le second cas, l'opposition d'un seul locataire aura pour effet de suspendre l'expulsion de tous les locataires de l'immeuble. Selon Jobin, « cette différence s'explique sans doute du fait que, par nature, la démolition affecte normalement tous les logements d'un immeuble tandis que ce n'est pas nécessairement la même chose pour la subdivision, l'agrandissement et le changement d'affectation. ».

²⁸⁷ CcQ, art 1966 al 2.

²⁸⁸ Voir les débats à l'Assemblée nationale sur l'ajout de l'agrandissement substantiel aux motifs d'éviction Le ministre de la Justice de l'époque, Gil Rémillard, a surtout justifié cette modification en invoquant la possibilité accrue pour les familles d'accéder à des logements de taille supérieure. Toutefois, l'opposition officielle, de son côté, a émis de fortes critiques : on y voyait là les risques d'une disposition législative qui allait favoriser la gentrification en facilitant les évictions des locataires. Elle a également critiqué l'absence de données statistiques sur les effets d'une telle mesure pour le parc locatif. <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/sci-34-1/journal-debats/SCI-911209.html>

²⁸⁹ Blais c Wong, 2012 QCRDL 31344, au para 127. Jobin, au para 242.

La subdivision, pour sa part, consiste en la multiplication de logements à partir d'un seul logement²⁹⁰. Précisons que la simple réduction de la taille d'un seul logement ne devrait être considérée comme étant une subdivision²⁹¹. De surcroît, pour deux logements connexes, le retrait d'une pièce à l'un pour l'annexer à l'autre ne peut également pas être considéré comme étant une subdivision²⁹².

Enfin, le changement d'affectation consiste en la modification de la fonction du logement, comme le fait de transformer un logement en commerce ou en bureau²⁹³. Ce changement d'affectation doit ainsi faire en sorte que la vocation de l'espace loué ne réponde plus aux conditions juridiques permettant de le qualifier de « bail d'un logement »²⁹⁴. Un changement d'affectation implique donc un retrait du « marché locatif »²⁹⁵.

3.1.2.2 L'intention réelle du propriétaire à procéder aux modifications substantielles

Après avoir prouvé que la nature des modifications au logement correspond véritablement aux définitions susmentionnées, le propriétaire devra démontrer deux éléments, soit (1) qu'il a réellement l'intention de diviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et (2) que le projet qu'il envisage est permis par la loi (art. 1966, al. 2 C.c.Q.)²⁹⁶. Comme nous le verrons dans la section suivante, l'un et l'autre sont intrinsèquement liés²⁹⁷.

3.1.2.2.1 La nature de l'intention réelle du locateur

Le locateur a ainsi le fardeau de démontrer qu'il a vraiment l'intention de poser les gestes dont il a informé le locataire²⁹⁸. Cette intention se vérifie par l'examen des modalités d'exécution du projet. Ainsi, il ne doit pas y avoir de « doute dans la réalisation et la faisabilité du projet », qui doit être « suffisamment certain et circonscrit », il doit revêtir « un caractère de permanence, excluant le court terme » et ne peut reposer « uniquement sur une base transitoire ou hypothétique »²⁹⁹. De plus, le projet présenté doit revêtir une « cohérence certaine » et apparaître « logique et

rationnel », sans quoi, « il y aura de sérieux doutes qu'il soit mené à son terme. »³⁰⁰ L'intention réelle du locateur doit être présente au moment de l'envoi de l'éviction jusqu'au moment où le tribunal rend sa décision³⁰¹.

Présentement, il existe clairement une confusion entre la démonstration de la légalité d'un projet et celle de l'intention réelle du locateur à mener les travaux anticipés. En effet, le dépôt en preuve d'un permis de construction constitue à la fois une preuve quasi-irréfutable de la légalité du projet et de l'intention réelle. Dans nombre de décisions³⁰², les décisions accordant le droit d'éviction au locateur se fondent essentiellement sur un extrait du traité sur le droit du louage de Pierre-Gabriel Jobin, affirmant que l'obtention du permis « constitue une forte preuve et de sa bonne foi et de la légalité du projet »³⁰³. L'absence de distinction entre ces deux éléments dont la fonction est pourtant différente fait en sorte qu'« une fois « la légalité » du projet établie, la marge de manœuvre du locataire se voit considérablement réduite. »³⁰⁴.

Pour contrecarrer la preuve de l'intention réelle, l'aveu spontané du locateur à l'effet qu'il n'a pas véritablement l'intention de mener les travaux demeure la meilleure façon de contrecarrer l'éviction sur cette base³⁰⁵. En ce sens, récemment la Juge Sophie Alain rappelait que « pour être convaincu qu'un projet sera réellement entrepris, il faut que celui-ci revête une cohérence certaine et apparaisse, à tout le moins, logique et rationnel. En l'instance, les questionnements soulevés ci-dessus amènent le Tribunal à douter qu'il soit mené à son terme, à savoir de transformer six logements en trois »³⁰⁶.

En général toutefois, les motivations du locateur à l'éviction ne sont pas prises en considération par le tribunal: pour remplir cette partie du fardeau de preuve, celui-ci n'a qu'à démontrer qu'une fois les locataires expulsés, il effectuera véritablement les travaux anticipés. Comme le souligne régulièrement les magistrats :

« [L]a jurisprudence majoritaire est à l'effet que le tribunal n'a pas à contrôler l'opportunité des choix effectués par le locateur. La rentabilisation de l'investissement immobilier constitue un motif légitime qui ne démontre pas en soi la mauvaise foi du locateur »³⁰⁷.

En d'autres termes, pour la Régie du logement, « le locateur n'a pas, comme en matière de reprise du logement, à démontrer que ce projet ne constitue pas un prétexte pour atteindre d'autres fins. »³⁰⁸.

²⁹⁰ Blais c Wong, 2012 QCRDL 31344.

²⁹¹ Laporte c. Apadana Inc., J.L. 83-14 (R.L. (SURO 1943) citée dans Duffy c. Kattan), J.L. 89-93 (C.Q.) (JUR03101); Kalfas c. Courtois, J.L. 84-20 (C.P.) (JUR01452); Gagnon c. Le temple, J.L. 85-68 (C.P.) (JUR01223). Voir également, White c. 9175-1503 Québec inc. (R.D.L., 2008-02-22), SOQUIJ AZ-50511789.

²⁹² Smargiassi c. Voyer Bustros Vézina inc., 2014 QCRDL 31847 et Bisson c. Voyer Bustros Vézina inc. (R.D.L., 2014-09-19), 2014 QCRDL 31848.

²⁹³ Jobin, à la p 581. Lacasse c Faucher, J.E. 2003-1370, Gagnon, 2009, à la p 104. Rodica-Paraschiv c Chiblak, JE 2006-268. Laurin-Dansereau c Disques Passeport inc, [2005] J.L. 220 (R.L.), cité par Gagnon, à la p 105. Mongeau c Mongeau, 2014 QCRDL 16569, au para 19. Voir également Chartrand c. Nacer (R.D.L., 2012-06-10), 2012 QCRDL 20028.

²⁹⁴ CcQ, art 1982.

²⁹⁵ Laurin-Dansereau c Disques Passeport inc, [2005] J.L. 220 (R.L.), cité par Gagnon, à la p 105.

²⁹⁶ CcQ, art 1966.

²⁹⁷ Jobin, à la p 581.

²⁹⁸ Suzanne Guèvremont, Obligations et contrats, Titre III, Le louage, Collection du droit.

²⁹⁹ Blais c Wong, 2012 QCRDL 31344, au para 115.

³⁰⁰ Tangco c. Dumenko (R.D.L., 2010-05-17), 2010 QCRDL 19694, au para 27.

³⁰¹ Dorval c Appartements Club Sommet Inc., 2011 QCRDL 34334.

³⁰² DÉCISIONS À CITER

³⁰³ Jobin, à la p 583.

³⁰⁴ http://edoctrine.caij.qc.ca/collection-de-droit/2015/5/2101782486/#_Toc431893534

³⁰⁵ Guèvremont, à la p 160.

³⁰⁶ Potvin c. Rocca 2016 QCRDL 17286

³⁰⁷ Reid c. 9230-4047 Québec inc. 2014 QCRDL 9463

³⁰⁸ Jemia c Gestion 9095, sec, 2014 QCRDL 20852.

Respectueusement, une telle interprétation des dispositions applicables nous semble en contradiction avec l'intention du législateur qui, depuis au moins 1951 réitère la nécessité d'encadrer strictement les évictions, pour protéger le droit au maintien dans les lieux et le parc locatif. Elle nous semble également contraire avec le principe d'une bonne administration de la justice alors que si le locataire estime ultérieurement que l'éviction était un subterfuge utilisé par le propriétaire pour l'expulser, il pourra déposer un recours en vertu de l'article 1968 pour dénoncer la mauvaise foi du propriétaire. La Régie devra alors se prononcer sur la « bonne foi » du propriétaire et donc son « intention réelle ».

En ce sens, il existe un autre courant jurisprudentiel, minoritaire, qui considère à l'inverse qu'une éviction ne peut être instrumentalisée pour d'autres fins que les travaux projetés³⁰⁹. Dans une décision récente, la Régie du logement a déclaré que « le but du locateur ne doit pas être simplement d'obtenir l'éviction du locataire pour une cause autre »³¹⁰. Cette décision s'appuie notamment sur un traité de doctrine écrit par Thérèse Rousseau-Houle et Martine de Billy sur le bail du logement³¹¹ dans lequel les auteures affirment que,

[M]ême si [l'article du Code civil du Bas-Canada] ne mentionne pas expressément que le locateur doit démontrer qu'il est de bonne foi [...], il doit prouver le caractère sérieux de son projet et démontrer qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour évincer le locataire. Il s'agit en réalité de bonne foi...

Dans la même lignée, Pierre-Gabriel Jobin affirme également que les règles de droit sur l'éviction ne doivent pas être interprétées différemment de celles sur la reprise, pour ce qui a trait à la bonne foi du locateur dans les motivations de l'éviction :

Aujourd'hui, cette opinion s'impose d'autant plus que les textes respectifs des dispositions, sur ce point, sont pratiquement identiques malgré la disparition de l'expression même de « bonne foi ». La première condition de l'éviction est donc la bonne foi du locateur. Il est souhaitable que la jurisprudence ne montre pas plus ni moins de sévérité à l'égard du locateur dans un cas comme dans l'autre³¹².

Or, comme nous le verrons dans les sections subséquentes, ce courant doctrinaire est loin d'être majoritaire dans la jurisprudence de la Régie du logement en matière d'éviction analysée entre 2014 et 2015. Dans la très grande majorité des dossiers, le tribunal rejette les allégations des locataires à l'effet que l'éviction n'est qu'un prétexte du locateur dont les motivations

seraient d'une autre nature.

3.1.2.2.2 La preuve nécessaire à la démonstration de l'intention réelle

Bien qu'étant une « volonté interne et intangible » et « difficile à cerner »³¹³, l'intention réelle du locateur demeure une question de fait à prouver. Le tribunal pourra l'inférer par l'apparence de bonne foi et la crédibilité témoignage du locateur, la preuve documentaire et les circonstances entourant le projet³¹⁴. Les conditions favorables de réalisation du projet et les démarches préparatoires effectuées en ce sens sont des éléments permettant au locateur d'établir devant le tribunal son intention réelle de procéder aux modifications prévues³¹⁵.

Ainsi, selon la jurisprudence constante du tribunal de la Régie du logement :

« À moins d'obtenir un aveu spontané du locateur qu'il n'entend pas mener à terme son projet, cette volonté devra s'inférer par sa bonne foi, sa crédibilité, la preuve documentaire et les circonstances entourant le projet.

Au niveau documentaire, la preuve de conformité du projet du locateur avec la loi et la réglementation municipale ou autre est l'un des éléments dont le tribunal doit prendre en considération. Elle s'établit notamment par la production des permis délivrés par la municipalité ou par l'opinion d'un expert »³¹⁶.

Parmi les éléments de preuve pertinents, sont identifiés : les dispositions financières (budget, relevés bancaires, emprunts, etc.), préparation de plans par des professionnels, recherche de clients et d'entrepreneurs, etc.³¹⁷. Le permis de construction est un autre élément de preuve qui permet de démontrer que le locateur a réellement l'intention de mener les travaux justifiant l'éviction.

3.1.2.3 Légalité du projet

En plus de prouver au tribunal son intention réelle, selon l'article 1966 al 2 C.c.Q., le locateur doit établir que le projet faisant l'objet de l'avis d'éviction est conforme aux lois et règlements applicables en matière de construction, d'urbanisme, d'architecture, etc. Notons que dans ce cas, il n'existe pas de présomption quant à la légalité des travaux projetés : la

³¹³ Klein c Moreault c Embassy Row Corp.

³¹⁴ Guèvremont, à la p 160.

³¹⁵ Charbonneau c Beauvais, 2010 QCCQ 10360. Voir également, Jacques Deslauriers, Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service, à la p 606 et Pierre-Gabriel Jobin, Le Louage, à la p 582.

³¹⁶ Voir par exemple : hen c. Bélanger, 31 080118 008 G, j.a. Santirosi, 6 mars 2008. Voir aussi Custodio c. Bendahan, Cour du Québec JUR19669, juge J. Paquet, 14 septembre 2007. Cité dans : Potvin c. Rocca 2016 QCRDL 17286

³¹⁷ Jobin, à la p 582.

³⁰⁹ Robillard c. Voyer Bustros Vézina inc., 2015 QCRDL 7897.

³¹⁰ Robillard c. Voyer Bustros Vézina inc., 2015 QCRDL 7897, au para 36.

³¹¹ Le bail du logement : analyse de la jurisprudence, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1989.

³¹² Jobin, à la p 582.

conformité aux lois et règlements doit être prouvée par le locateur³¹⁸. Cette modalité aurait pour fonction d'éviter toute contradiction entre une autorisation donnée par la Régie et un éventuel refus des autorités compétentes d'émettre un permis de construction³¹⁹.

L'obtention du permis de construction antérieurement à l'avis d'éviction n'est cependant pas nécessaire, car le locateur serait autrement, pour Pierre-Gabriel Jobin « à la merci des lenteurs de l'Administration »³²⁰. Respectueusement cependant, un tel argument nous semble fortement contestable. Un propriétaire peut avoir l'« intention réelle » de modifier son logement mais s'il n'obtient pas de permis, il ne pourra pas y procéder légalement. En accordant un droit à l'éviction sans que les propriétaires produisent le permis de construction, il y a un risque que des locataires soient expulsés sans raison légale. Il nous semble de surcroît difficile de faire la preuve de la légalité du projet sans un permis de construire.

Il est toutefois admis que la production d'un permis de construction constitue une « forte preuve » de la légalité du projet³²¹. Il est aussi possible de prouver la légalité du projet en recourant à l'expertise d'un spécialiste. La réglementation municipale n'étant pas de connaissance d'office, le locateur est tenu de déposer en preuve tout règlement et autres documents juridiques pertinents³²².

3.1.3 Les conséquences de l'éviction

Une fois que le locateur a fait la démonstration de la légalité des travaux projetés et qu'il entend réellement les accomplir, la Régie du logement ordonne l'éviction, ce qui oblige le locataire de quitter les lieux à une date déterminée par le tribunal.

L'article 1961 al 3 CcQ confère au tribunal le pouvoir d'ordonner une date ultérieure à celle de l'avis d'éviction, si le locataire en fait la demande³²³.

Pour sa part, l'article 1965 CcQ donne le droit au locataire à une compensation pour la perte de son droit au maintien des lieux et oblige le locateur à payer trois mois de loyers, et les frais raisonnables de déménagement. Plus généralement, en vertu de l'article 1967 CcQ, la Régie du logement détient le pouvoir d'imposer des « conditions justes et raisonnables » à l'éviction³²⁴.

Enfin, comme en matière de reprises, si l'éviction a été

réalisée de mauvaise foi, et si le locataire constate par exemple que le logement a été reloué sans modification, il peut déposer une nouvelle demande et obtenir des dommages-intérêts et des dommages punitifs (art.1968).

3.1.3.1 L'indemnisation spécifique au régime d'éviction

Si l'éviction a lieu, le locateur devra payer au locataire une indemnité équivalant à trois mois de loyer et rembourser les frais raisonnables de déménagement (art 1965 al 1 CcQ)³²⁵.

1965. Le locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie des dommages-intérêts plus élevés, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement le sont, sur présentation de pièces justificatives.

1967. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

L'indemnité pour les trois mois de loyer peut donc être supérieure, si le locataire parvient à démontrer que le préjudice subi est plus élevé. Celle-ci sera payable à l'expiration du bail tandis que celle compensant les frais de déménagement le sera habituellement sur présentation des pièces justificatives (art 1965 al 2). Selon Pierre-Gabriel Jobin, l'indemnité devant être accordée dans les cas d'éviction est plus importante que celle pour les reprises de possession, car

[E]n cette matière, il semble que le législateur a voulu faire davantage que d'éviter au locataire de subir une perte comme conséquence de l'exercice du droit de propriété du locateur, car les pertes subies en plus des frais de déménagement n'atteignent pas toujours la valeur de trois mois de loyer; il s'agit donc aussi d'une mesure de dissuasion, pour freiner la réduction du parc de logements³²⁶.

³¹⁸ Thérèse Rousseau-Houle, Précis du droit de la vente et du louage, p 411-412.

³¹⁹ Jobin, à la p 583.

³²⁰ Jobin, à la p 583 : « confrontés à cette difficulté, certains juges ont su éviter le cercle vicieux en n'exigeant pas systématiquement l'émission préalable du permis. L'opinion d'un expert devrait suffire. » Voir également Gingras c. 3104-2583 Québec inc., 2014 QCRDL 22382, au para 8; Léveillé c 9230-4047 Québec inc., au para 59.

³²¹ Jobin, à la p 583.

³²² Thérberge c Métabetchouan, [1987] 2 RCS 746, cité par Deslauriers, à la p 606.

³²³ Guévremont, Collection du droit, à la p 288. Jobin, au para 244 (sur La Référence).

³²⁴ À cet égard, Jobin, au para 244, affirme que « la portée de cet article, dans le cas d'une éviction, est quelque peu douteuse » et que l'ordre avec l'article 1965 CcQ aurait dû être inversé.

³²⁵ Les frais de déménagement peuvent autant inclure le paiement d'une compagnie de déménagement pour le transport des biens du locataire que les frais de branchement auprès des services publics, les frais de changement d'adresse et le temps passé à effectuer toutes ces modifications, Mongeau c Mongeau, au para 22. Par contre, notons que « l'indemnité que doit fixer le tribunal doivent se limiter aux dépenses et inconvénients ayant trait directement à [l'éviction], au départ du locataire et à son aménagement et son déménagement dans un autre logement », Boulay c. Tremblay, [1994] J.L. 132-133 (C.Q.), cité dans Lévesque c. 9230-4047 Québec inc. (R.D.L., 2015-06-04), 2015 QCRDL 18742, au para 53. Les frais de démolition d'accessoires à une maison mobile située sur un terrain loué ne devront ainsi pas être compensés par le locateur, Lévesque c. 9230-4047 Québec inc., aux paras 60-64.

³²⁶ Jobin, au para 244.

Pour le juge Georges Massol de la Cour du Québec, le choix du Législateur de prévoir une indemnité habituellement supplémentaire aux véritables dommages occasionnés par une éviction s'explique en raison du fait qu'il ait voulu protéger le parc locatif québécois contre la tentation des propriétaires à rentabiliser leur investissement immobilier.

Il s'agit donc aussi d'une mesure de dissuasion pour freiner la réduction du parc de logements. Ainsi, le locateur voulant ou désirant évincer son locataire pour agrandir, subdiviser ou changer l'affectation du logement à des fins spéculatives, ou pour y tirer un profit devra payer une indemnité plus grande au locataire qu'il évince, puisque globalement cela pourrait avoir pour effet la réduction du nombre de logements disponibles³²⁷.

Pour notre part, et avec égard, s'il nous semble incontestable qu'en prévoyant une indemnité de trois mois de loyer le législateur a souhaité instaurer une « mesure de dissuasion » afin de protéger le parc locatif et le droit au maintien dans les lieux, la différence entre cette mesure dissuasive et celle applicable en matière de *reprise* reste largement inexplicable et injustifiée. De fait, si telle était l'intention du législateur, au regard du nombre bien plus élevé de demandes déposées pour des *reprises* (850 en 2014-2015) comparées à celui des évictions (105 en 2014-2015), il nous semble qu'il faudrait uniformiser cette disposition et prévoir dans les deux cas une telle indemnité.

Enfin, on relèvera que dans certains cas, le montant de l'indemnité fera l'objet d'un litige à la Régie du logement. Le cas échéant, il appartiendra à cette dernière de trancher quant à son quantum raisonnable.

3.1.3.2 Le pouvoir général d'imposer des « conditions justes et raisonnables » à l'éviction

L'article 1965 al 1 CcQ prévoit également la possibilité de réclamer des dommages-intérêts supplémentaires pour des préjudices additionnels au déménagement. C'est dans la même lignée que l'article 1967 CcQ prévoit la possibilité pour la Régie du logement d'imposer les conditions jugées justes et raisonnables à l'exécution de l'éviction, notamment le paiement d'une indemnité³²⁸.

³²⁷ Mercier et Gagnon c. Desjardins, Cour du Québec, Terrebonne, 700-80-001628-061, le 4 juillet 2006, (2006 QCCQ 7050). Cité dans Lévesque c. 9230-4047 Québec inc. (R.D.L., 2015-06-04), 2015 QCRDL 18742, au para 13.

³²⁸ Jobin affirme d'ailleurs que certains auteurs, l'article 1967 CcQ ouvrirait la possibilité au locataire de réclamer des dommages-intérêt additionnels aux frais de déménagement et aux trois mois de loyers, comme par exemple les frais de rénovation encourus lors d'une location ayant duré seulement un an, Jobin, au para 244. Le juge Massol donne d'autres exemples dans la décision Mercier et Gagnon c. Desjardins, 2006 QCCQ 7050, aux paras 38-39 :

⁰ⁿ pourrait à juste titre ajouter à cet exemple le cas de frais rendus nécessaires pour l'emballage d'œuvres d'art, ou encore de dépenses pour l'entreposage de certains biens. De même, des cas spéciaux de frais pour pallier un handicap, comme l'installation ou le démantèlement de rampe d'accès, ou encore les frais de branche-

Dans la décision *Belousse c. Gestion Perrone inc.*³²⁹, le tribunal a accordé une indemnité de 800\$ pour troubles et inconvénients, sans plus de précisions pour les motifs expliquant cette condamnation³³⁰. À partir de la décision *Carlin c. Dec et Ciesluk*³³¹ de la Cour du Québec, il est devenu possible d'exiger des dommages et intérêts en raison du déracinement entraîné par l'éviction du locataire³³². Notons toutefois que selon la Cour du Québec « l'exercice de ce pouvoir discrétionnaire doit reposer sur des considérations concrètes et les conditions imposées doivent être justes pour les deux parties. »³³³

3.1.3.3 La possibilité de retarder la date d'éviction

Du fait des articles 1961 al 3 et 1967 CcQ, la Régie du logement a également le pouvoir d'ordonner la prolongation du délai d'éviction afin de permettre au locataire de quitter les lieux dans un délai plus raisonnable.

Comme le rappelait récemment la Cour du Québec, l'article 1967 permet au Tribunal d'énoncer des modalités d'exécution « justes et raisonnables » et notamment, « un délai pour quitter les lieux, une prolongation temporaire du bail et tout autre accommodement susceptible d'atténuer les effets négatifs de la reprise du logement, en fonction des circonstances particulières de chaque dossier »³³⁴. Par exemple, dans l'affaire *Charbonneau c. Beauvais*³³⁵, la Cour du Québec a décidé d'augmenter le temps alloué aux locataires pour quitter les lieux « [a]fin de permettre aux locataires d'avoir un délai suffisamment raisonnable pour entreprendre les démarches nécessaires pour le déménagement de leur maison mobile et de tous leurs effets mobiliers. »³³⁶.

Cependant, cette mesure n'est pas accordée systématiquement par la Régie du logement. Dans la série de décisions *Sénécal*, la Régie a refusé de repousser la date d'éviction : « En tenant compte du préjudice de ce report pour chacune des

ment aux services publics, ce qui semble avoir été pris en compte dans la présente affaire

³²⁹ 2015 QCRDL 12545.

³³⁰ *Belousse c. Gestion Perrone inc.*, au para 10.

³³¹ Cour du Québec, Montréal, 500-02-063681-980, le 26 mars 1999, J. Lucien Dansereau, cité dans Lévesque c. 9230-4047 Québec inc. (R.D.L., 2015-06-04), 2015 QCRDL 18742, aux paras 93 à 97.

³³² Lévesque c. 9230-4047 Québec inc, au para 93 :

[93] L'étude de la jurisprudence en semblable matière révèle que la Cour du Québec, depuis l'affaire *Carlin c. Dec et Ciesluk*, reconnaît qu'un locataire qui perd le droit au maintien dans les lieux en raison de la reprise du logement par le locateur, peut se voir compenser pour la perte d'enracinement.

[94] Dans ce jugement rendu séance tenante, le Tribunal accorde à ce chapitre l'équivalent de cinq mois de loyer à la locataire qui était âgée de 91 ans et avait demeuré au logement durant 63 ans.

³³³ *Nguyen et Truong c. Goupil*, Cour du Québec, Montréal, 500-80-001086-033, le 14 octobre 2003.

³³⁴ *Mujtaba c. Hébert*, 2015 QCCQ 6707, para.62. Voir aussi la jurisprudence citée: *Pilon c. Meunier*, AZ-50278937, paragr. 7; *Charbonneau c. Beauvais*, 2010 QCCQ 10360 (CanLII)

³³⁵ (C.Q., 2010-11-19), 2010 QCCQ 10360.

³³⁶ Au para 41. Voir également, *Birch c. ALP High Technology Inc.* (R.D.L., 2014-08-01), 2014 QCRDL 26640

parties, le tribunal considère qu'il n'y a pas lieu de reporter la date d'éviction. »³³⁷. Dans la décision *Vosburg c Kuca*, cette même mesure fut refusée en raison de « l'insistance de la locataire à obtenir le témoignage d'une personne démente, malade et âgée, qui n'aurait rien ajouté au débat » et des « motifs de contestations [de l'éviction par le locataire qui] étaient sans fondement. »³³⁸ Une prolongation de délai aurait alors été équivalente « à encourager les mesures dilatoires et la turpitude »³³⁹.

3.1.3.4 La question de la distinction entre le pouvoir général d'imposer des « conditions justes et raisonnables » (1967) et celle d'accorder les « frais raisonnables de déménagement » et « dommages-intérêts plus élevés » (1965).

Comme nous venons de le voir quand la Régie accorde l'éviction, elle peut en vertu de l'article 1965, accorder les « frais raisonnables de déménagement » et des « dommages-intérêts plus élevés », s'ils sont justifiés. Le tribunal peut également imposer, par le biais de l'article 1967, « les conditions qu'il estime justes et raisonnables ». Le problème est que la distinction entre ces différents motifs d'indemnisation n'est pas très claire.

Cette question de l'appréciation de la fixation des dommages subis par les locataires évincés à l'occasion d'une subdivision ou d'un changement d'affectation d'un logement a récemment été l'objet d'une demande d'appel déposé à la Cour du Québec³⁴⁰. Dans cette affaire, les locataires estimaient que les 6 750 \$ accordés à titre de préjudice additionnel ne suffisaient pas pour relocaliser leur maison mobile.

Or selon le juge Richard P. Daoust qui rend le jugement en question, « le texte de la loi ne semble pas imposer au locataire d'assumer une partie des dommages qui sont la conséquence du choix du locateur de procéder à une éviction ». Il autorise alors l'appel en soumettant alors à la Cour la question suivante : « le préjudice des locataires et ses conséquences financières compensatoires, peut-elle en imputer une partie aux locataires ? ».

Le jugement en appel n'était rendu en date de publication du présent rapport.

3.2 Analyse de la jurisprudence, 2014-2015

3.2.1 Méthodologie

Vu le nombre relativement peu important de décisions recensées, nous avons traité la totalité des décisions pour l'année 2014-2015, soit un total de 34 décisions. Pour les identifier

dans la base de données Azimut, hébergée par la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ), nous avons eu recours aux mots-clés « 1966 », « éviction » et « régie du logement » avec comme période d'échantillonnage du mois d'avril 2014 au moins d'avril 2015. Seulement les décisions traitant du fond du litige (et non pas les demandes interlocutoires ou procédurales) furent conservées.

Afin d'analyser les décisions nous avons prélevé pour chacune, si possible, les éléments suivants :

- la date,
- le numéro de référence,
- la présence des parties,
- le type de modification au logement justifiant l'éviction,
- la présence des parties lors de l'audience,
- s'il ou elle a témoigné,
- si les parties étaient représentées (par avocat ou non),
- le montant du loyer du logement visé par la demande de reprise,
- le nombre d'années d'occupation dudit logement,
- en quoi consistait les preuves déposées par les parties,
- les arguments des parties,
- si le ou la locataire se trouvait dans une situation particulière (p. ex. handicap physique, sans emploi, situation familiale complexe etc.),
- l'essentiel du raisonnement juridique menant à la décision du régisseur,
- les éléments du dispositif,
- le délai entre le dépôt de la demande et l'émission de la décision,
- le montant de l'indemnité octroyée par le tribunal lorsque la reprise est accordée.

Une fois ces données prélevées des bases de données, un Tableau statistique a été constitué afin de compiler les résultats et pouvoir en faire ressortir certains résultats statistiques nous semblant d'un intérêt scientifique particulier.

3.2.2 Présentation des résultats

3.2.2.1 Résultats généraux, types de modification et preuves déposées

Entre les mois d'avril 2014 et avril 2015, 34 décisions furent répertoriées. Parmi celles-ci 24 ont ordonné la résiliation du bail en raison d'un agrandissement substantiel, une subdivision ou un changement d'affectation du logement. Dans 70,59% des cas, la Régie du logement a donc consenti à la requête en éviction instiguée par le locataire³⁴¹.

³³⁷ Blanchette c Sénécal, au para 23.

³³⁸ Vosburg c Kuca, au para 25.

³³⁹ Vosburg c Kuca, au para 26.

³⁴⁰ Bouchard c. Sablière By inc., 2015 QCCQ 7034

³⁴¹ Cette donnée statistique doit être interprétée avec prudence car il y a matière à penser que ce pourcentage pourrait être d'autant plus réduit si on tenait compte des évictions ayant lieu au Québec qui ne feront jamais l'objet d'une demande en contestation à la Régie du logement. Un rapport sur la gentrification du Plateau-Mont-

Tableau 30 – Éviction pour le Québec entre avril 2014 et mars 2015 (n=34)

Résultat de l'instance à la Régie du logement	Nombre de dossiers	Pourcentage (%)
Demandes d'évictions ordonnées	24	70,59
Demandes d'évictions refusées	10	29,41
Total des dossiers	34	100

La forte majorité des dossiers en éviction ont pour cause l'agrandissement substantiel du logement. En effet, 14 dossiers (41,18%) ont pour unique cause l'agrandissement substantiel. En plus, 5 dossiers (14,71%) ont pour origine l'agrandissement substantiel et le changement d'affectation. Finalement 2 dossiers (5,88%) ont pour cause l'agrandissement substantiel et la subdivision (les deux dossiers étaient liés : on voulait en agrandir un en subdivisant l'autre). Ce faisant, au total, ce sont 61,77% des dossiers (21 sur 34) qui ont rapport à la prétention d'agrandissement du logement.

Autrement, 6 décisions ont pour raison la volonté du propriétaire à subdiviser un logement (14,71%) et 1 décision porte sur une subdivision et changement d'affectation du logement (2,94%). Finalement, la décision appartenant à la catégorie « autre » a pour objet une demande du locateur d'ordonner l'expulsion du locataire qui ne conteste pas l'expulsion (dont le motif n'est pas souligné dans la décision), mais demande au tribunal de lui accorder un délai supplémentaire pour lui laisser le temps nécessaire au déménagement de ses biens personnels³⁴².

Parmi les 9 décisions où la Régie du logement a accueilli la demande du locataire, 3 portaient sur un agrandissement substantiel (33,33%), 2 sur l'agrandissement substantiel et la subdivision (22,22%), 3 sur la subdivision (33,33%) et 1 sur le changement d'affectation (11,11%). Ainsi, contrairement au contentieux général, on ne peut identifier de tendance particulière quant au type de modification plus fréquemment refusée par la Régie du logement.

Royal va dans le même sens et affirme que les dossiers qui sont traités par la Régie du logement sont la « pointe de l'iceberg ». On y ajoute que le délogement est non seulement rendu possible par les menaces de reprise ou d'éviction, mais que le harcèlement, les offres monétaires et les refus d'encaisser les loyers sont d'autres moyens employés par les locateurs pour forcer les locataires à quitter leur logement. http://clpmr.com/wp-content/uploads/2016/04/PlateauIN_locataire-OUT2015.pdf, à la p 18

³⁴² Burgat c. Dubreuil, 2014 QCRDL 18098.

Tableau 31 – Nombre de dossiers selon le motif d'éviction invoqué par le locateur (avril 2014 à avril 2015)

Motif de l'éviction invoquée par le locateur	Nombre	Pourcentage (%)
Agrandissement substantiel	14	41.18
Agrandissement substantiel et changement d'affectation	5	14.71
Agrandissement substantiel et subdivision	2	5.88
Changement d'affectation	6	17.65
Subdivision	5	14.71
Subdivision et changement d'affectation	1	2.94
Autre	1	2.94
Total	34	100

Pour ce qui a trait à la représentation par avocat, on peut constater que dans 40% des cas où le locataire a réussi à contester l'éviction, soit les deux parties ne sont pas représentées par avocat 40% ou soit le locataire ne l'est pas et le locateur l'est (40%).

Tableau 32 – Taux de représentation par avocat lorsque l'éviction est refusée (avril 2014 à avril 2015)

Représentation par avocat – Éviction refusée	Nombre	Pourcentage (%)
Deux parties représentées par avocat	0	0
Deux parties autoreprésentées	4	40
Locataire autoreprésenté et locateur représenté	4	40
Locataire représenté et locateur autoreprésenté	0	0
Non spécifié	2	12.5
Total des dossiers	10	100

Dans le cas des décisions où la Régie a ordonné l'éviction du locataire, dans 45,83% des cas, les deux parties n'étaient pas représentées par avocat. Pour 25% des dossiers, les deux étaient représentées par avocat. 16,67% des locataires étaient représentés par avocat alors que le locateur ne l'était pas. À l'inverse, 8,33% des locateurs étaient représentés alors que le locataire ne l'était pas. Finalement, dans une décision, le locataire se représentait lui-même et le locateur était représenté par un mandataire qui n'était pas avocat.

Tableau 33 – Taux de représentation par avocat lorsque l'éviction est ordonnée (avril 2014 à avril 2015)

Représentation des parties – Éviction ordonnée	Nombre	Pourcentage (%)
Deux parties représentées par avocat	6	25
Deux parties autoreprésentées	11	45.83
Locataire autoreprésenté et locateur représenté par avocat	2	8.33
Locataire autoreprésenté et locateur représenté par mandataire	1	4.17
Locataire représenté et locateur autoreprésenté	4	16.67
Total des dossiers	24	100

Concernant le délai entre le dépôt de la demande en contestation d'éviction par le locataire et la date de la décision émise par la Régie du logement, dans la majorité des cas (35,29%) celui-ci est de 3 à 5 mois. 29,41% des décisions furent émises en moins de 3 mois³⁴³. Dans 23,53% des dossiers, le délai est entre 5 et 7 mois et dans 8,82%, il est de plus de 7 mois.

Tableau 34 – Délai entre le dépôt de la demande et la décision (avril 2014 à avril 2015)

Délai	Nombre	Pourcentage (%)
Moins de 3 mois	10	29.41
3 mois à 5 mois (moins un jour)	12	35.29
5 mois à 7 mois (moins un jour)	8	23.53
7 mois et plus	3	8.82
Non spécifié	1	2.94
Total des dossiers	34	100

3.2.2.2 Le très faible volume de contentieux : La « pointe de l'iceberg » du problème des évictions au Québec?

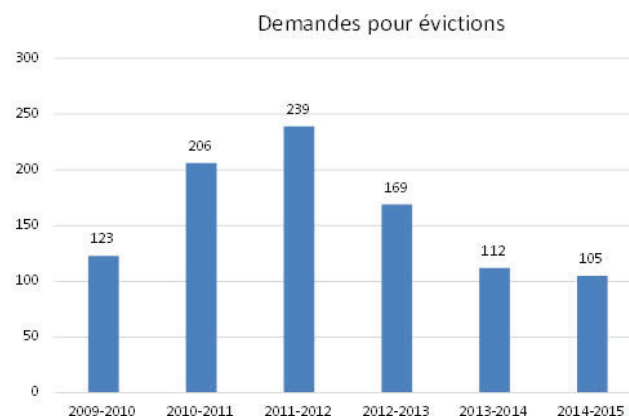
Selon les données disponibles³⁴⁴ pour une période de douze mois allant d'avril 2014 à avril 2015, nous n'avons pu recenser seulement 34 décisions émises par la Régie du logement qui statuait sur une demande en contestation d'éviction. Précisons que, contrairement aux recours en résiliation de bail pour non-paiement du loyer et en reprise de logement, les rapports annuels de la Régie du logement ne contiennent pas de statistiques

³⁴³ Il est à noter que 9 décisions sur 10 qui ont été rendues en moins de 3 mois ordonnent l'éviction et seulement une donne plutôt gain de cause au locataire.

³⁴⁴ Selon les données disponibles en ligne sur SOQUIJ, avec les termes de recherche « 1966 », « éviction », « Régie du logement et un tri des résultats.

précises sur le nombre de causes introduites par les locataires pour ce type de contentieux³⁴⁵.

L'administration de la Régie du logement nous a toutefois communiqué le nombre exact de demandes en contestation d'éviction déposées par des locataires. Ainsi, pour l'année 2014-2015, ce sont 105 recours qui ont été intentés. Notons cependant que ce chiffre ne tient pas compte des dossiers qui ont été abandonnés par les locataires.



Source : Courriel à la Régie du logement, en date du 3 juin 2016,

On peut d'ailleurs être surpris du peu de dossiers traités en matière d'éviction, surtout si on compare avec le nombre de litiges sur les reprises de logement (850 pour 2014-2015). Cette disparité peut s'expliquer pour trois raisons principales sur lesquelles nous reviendrons brièvement.

3.2.2.2.1 La procédure de contestation

En premier lieu, nous pensons que le régime procédural spécifique à l'éviction participe à expliquer pourquoi les locataires ont si peu recours à la Régie du logement pour contester. En effet, l'article 1963 CcQ précise que l'absence de réponse à l'avis de reprise équivaut à une présomption de refus du locataire. C'est donc au locateur qu'il appartient d'intenter un recours dans le mois du refus et il doit démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. En comparaison, le régime pour la contestation d'éviction est drastiquement différent car il incombe au locataire de déposer une demande au Tribunal. De ce fait, en cas d'absence de réponse à l'avis d'éviction, à l'inverse de la reprise, on présumera que celui-ci y a consenti³⁴⁶. Bien que les données

³⁴⁵ Régie du logement, « Rapport annuel de gestion 2014-2015 », à la p 72. En ligne : http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/Rapport_annuel_2014-2015.pdf. Les demandes en contestation d'éviction sont ainsi compilées dans la catégorie élargie des « autres recours » pour les causes civiles introduites par les locataires. Dans cette seule catégorie, ce sont 1496 décisions qui furent émises en 2014-2015.

³⁴⁶ Guévremont, à la 287 : « Dans les cas d'éviction, le silence du locataire équivaut à consentement à quitter les lieux et c'est lui qui doit prendre l'initiative de produire

collectées nous empêchent d'en tirer une conclusion finale, il est très probable que ce soit cette différence majeure de présomption explique la différence statistique notoire entre ces deux contentieux.

Aussi, il faut noter que, contrairement à la reprise, le fardeau procédural est sur les épaules du locataire. Cela signifie qu'il doit respecter la procédure applicable et tenter lui-même le recours à la Régie du logement. Il existe un risque non-négligeable, pour le locataire, de se voir refuser d'être entendu en raison du non-respect de considérations d'ordres technique et procédurale.

Sur les effets du fardeau procédural, nous avons recensé une décision, *Bunjevac c Baum*³⁴⁷, où le locataire a fait parvenir un avis de contestation de l'éviction directement à la locatrice plutôt qu'à la Régie du logement³⁴⁸. Il affirme qu'il ne connaissait pas la procédure juridique nécessaire pour défendre ses droits et que c'est seulement après avoir été consulté un avocat qu'il a intenté finalement le recours valide. Le tribunal donne néanmoins raison au locateur en appliquant de manière particulièrement formaliste l'article 1966 CcQ : la demande en contestation est hors délai puisqu'elle a été faite au mois de mars 2014 alors que l'avis d'éviction avait été envoyé par la locatrice au mois de décembre 2013³⁴⁹.

3.2.2.2.2 Le fardeau financier

En second lieu, le fardeau financier peut également participer à expliquer le peu de contestation d'éviction. Il appartient en effet au locataire de défrayer les frais pour introduire le recours³⁵⁰. C'est également le locataire qui risque de payer les dépens advenant le refus du tribunal d'accueillir sa demande en contestation d'éviction. À la Régie du logement, les dépens consistent en les frais d'ouverture de dossier³⁵¹ et les frais de signification³⁵² en particulier.

une opposition à la Régie du logement (art. 1966 C.c.Q.). » Voir par exemple, *Roberge c Lacroix*, 2014 QCRDL 20008, au para 7 : « Si les locataires souhaitent s'opposer à la demande du locateur, il leur appartenait de s'adresser au Tribunal, tel que le permet la loi, ce qu'ils n'ont pas fait. »

³⁴⁷ 2014 QCRDL 27639.

³⁴⁸ Dans le même sens, *Bunjevac c. Baum* 2014 QCRDL 27639

³⁴⁹ Ibid, aux paras 12-13. On peut alors se demander si dans ce cas particulier, il n'y aurait pas eu matière à appliquer la règle selon laquelle le fond doit l'emporter sur la forme, telle que codifiée à l'article 2 Cpc. Voir *CMLF Services Ltd. c. RBC Dominion valeurs mobilières inc.*, 2005 CanLII 45532 (QC CS). Principe no 3 : le fond l'emporte sur la forme. [17] Le législateur a édicté ce principe à l'article 2 C.p.c. en affirmant, d'une part, que les règles de procédure sont destinées à faire apparaître le droit et en assurer la sanction et, d'autre part, que ces règles doivent être interprétées pour éviter de mettre fin prématurément à la marche normale des procès. La Cour suprême a consacré le même principe dans *Vachon c. Québec (Procureur général)*[7].

³⁵⁰ Voir Tarif des frais exigibles par la Régie du logement, chapitre R-8.1, r. 6.

³⁵¹ Conformément à l'article 79.1 de la Loi sur la Régie du logement, LRQ c R-8.1 et à l'article 1(1) du Tarif des frais exigibles par la Régie du logement, chapitre R-8.1, r. 6, les frais pour l'ouverture d'une demande en contestation d'éviction est de 73\$.

³⁵² Conformément à l'article 79.1 de la Loi sur la Régie du logement, LRQ c R-8.1 et à l'article 7 du Tarif des frais exigibles par la Régie du logement, RLRQ c R-8.1, r. 6, les frais de signification sont au minimum de 7\$ par acte de signification. Notons toute-

Selon les statistiques que nous avons compilées, lorsque l'éviction a été ordonnée, nous n'avons recensé qu'une seule décision (4,17%) où le locateur a été condamné à payer les dépens. Dans les 23 autres décisions, ceux-ci sont soit à la charge des locataires (37,50%), soit les parties prennent en charge leurs propres dépens (20,83%). Dans 37,5% des cas, la charge des dépens n'est pas indiquée dans la décision³⁵³. Toute une étude reste à faire sur l'exécution des décisions d'éviction - notamment sur la manière dont sont versées les indemnités judiciaires aux locataires - mais il ressort de nos données, qu'*a priori*, dans 95,83% des cas où le locataire perd son droit au maintien des lieux, il devra minimalement payer pour ses propres frais judiciaires, sans remboursement, voire payer pour les frais du locateur³⁵⁴.

Tableau 35 – dépens ordonnés par le tribunal (avril 2014 à avril 2015)

Dépens ordonnés par le tribunal	Nombre	Pourcentage (%)
Locateur condamné à payer les dépens du locataire	1	4.17
Locataire condamné à payer les dépens du locateur	9	37.5
Locateur et locataire paient leur dépens respectifs	5	20.83
Dépens non-indiqués	9	37.5
Total des dossiers	24	100

Subsidiairement, ce phénomène pourrait être exacerbé par l'état actuel du droit en matière d'éviction : celui-ci est tellement cristallisé que le locataire contestant sur une autre base que la légalité de l'éviction ou certaines modalités procédurales n'ont que peu de chance d'obtenir gain de cause (30%). Par conséquent, puisqu'à partir du moment où le propriétaire dépose en preuve le permis de construction l'autorisant à faire les travaux, on peut croire que les locataires, dans ces situations, n'ont pas vraiment avantage à perdre temps et argent en allant à la Régie du logement pour contester la décision.

fois qu'ils peuvent être de 9\$ si le locataire utilise le courrier recommandé (annexe VII du Règlement sur les droits postaux de services spéciaux, C.R.C., ch. 1296 et aller jusqu'à 23\$ (en plus des frais de déplacement) si la signification est faite par courrier recommandé, tel que prescrit par les articles 7-11 du Tarif d'honoraires des huissiers de justice, RLRQ c H-41., a. 13.

³⁵³ Cette catégorie revient à la même chose que la précédente : le locateur et le locataire paieront respectivement leurs dépens.

³⁵⁴ Cette situation nous semble d'autant plus problématique que l'éviction a pour conséquence de porter atteinte au droit du locataire au maintien des lieux. Le fait de payer les dépens peut ainsi être compris comme une sanction à l'endroit du locataire pour une tentative de revendication et de défense de ses droits.

3.2.2.2.3 Le peu d'intérêt de la procédure d'éviction pour des propriétaires peu scrupuleux

En troisième lieu, la procédure d'éviction présente peu d'intérêt pour des propriétaires qui chercheraient à expulser de mauvaises foi un locataire, ce qui pourrait, dans une certaine mesure, contribuer à expliquer le peu de demandes déposées. En effet, dans le cas d'une éviction, les propriétaires sont tenus de payer minimalement trois mois de loyers, ce qui n'est pas le cas en matière de reprise. Dans ce dernier cas, la loi précise simplement que le tribunal « peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement » (article 1967).

Le seul avantage pour des propriétaires peu scrupuleux de recourir à cette procédure est que la jurisprudence majoritaire est à l'effet que le tribunal ne contrôle pas l'opportunité des choix effectués par le locateur. À titre d'exemple, la rentabilisation de l'investissement immobilier constitue un motif légitime qui ne démontre pas en soi la mauvaise foi du locateur³⁵⁵. Un tel argument constituerait un fort soupçon de mauvaise foi dans le cas d'une reprise.

3.2.2.3 Le problème de l'automatisme des évictions

Dans la prochaine section, nous démontrerons à l'aide de données statistiques qu'il existe une certaine automatisme à accorder aux locateurs le droit d'évincer leurs locataires à partir du moment où ils répondent à certaines exigences formelles. Ce caractère automatique pourrait alors expliquer pourquoi la grande majorité des décisions rendues par le tribunal ordonnent l'éviction puisque ce sont seulement 29,41% des décisions qui ont accueilli la demande en contestation d'éviction du locataire.

Dans la prochaine section, nous nous pencherons d'abord sur les décisions où la Régie du logement a ordonné l'éviction du locataire pour ensuite traiter de celles qui à l'inverse penchent en la faveur du locataire. Nous montrerons alors que le dépôt d'un permis de construction apparaît comme la clé de voûte pour obtenir l'éviction du locataire, ce qui tend à rendre l'éviction relativement facile à obtenir. En revanche, le fait que le tribunal ne contrôle pas l'opportunité des choix effectués par le locateur participe à expliquer que les arguments mis de l'avant par les locataires pour dénoncer l'intention réelle du locateur sont majoritairement écartés.

3.2.2.3.1 Le rôle de la preuve déposée dans l'obtention de l'éviction

Tel que mentionné ci-dessus, plus de 70% des décisions émises en 2014-2015 par la Régie du logement ont accordé au propriétaire le droit de résilier le bail qui le liait au locataire afin

d'y procéder à une transformation substantielle.

En général, sans tenir compte de l'issue du recours, dans 54,55% des dossiers, le propriétaire a déposé un permis de construction comme preuve, dans 60,61%, un plan des modifications à faire au logement, dans 42,42%, l'évaluation et les prévisions financières du projet. Dans 81,82% des cas, on rapporte dans la décision le témoignage du propriétaire.

Tableau 36 – Nature de la preuve déposée par le propriétaire (avril 2014 à avril 2015)

Nature de la preuve déposée par le propriétaire	Nombre	Pourcentage (%)
Permis de construction	18	54.55
Plan préliminaire des travaux projetés	20	60.61
Évaluation financière du projet	14	42.42
Témoignage du propriétaire	27	81.82
Total des dossiers	34	100

3.2.2.3.1.1 Le rôle central du permis de construction

Dans plus de 70% des décisions où la Régie du logement accorde l'éviction, le locateur a déposé en preuve un permis provenant d'une autorité publique qui accordait le droit de procéder aux modifications prévues de logement³⁵⁶. Dans la plupart des dossiers, la preuve déposée est un permis de construction qui est émis par la municipalité³⁵⁷ ou l'arrondissement³⁵⁸ où se trouve l'immeuble³⁵⁹. Par exemple, pour l'arrondissement Ville-Marie³⁶⁰, le locateur souhaitant procéder à la transformation de son logement a seulement besoin de déposer deux copies du plan d'architecture du projet³⁶¹, les frais d'étude (8,90\$

³⁵⁶ Notons qu'afin de faire la démonstration de la légalité du projet, certains locateurs ont obtenu la permission de la Régie de transmettre postérieurement à l'audience cet élément de preuve. Voir par exemple, Vosburgh c. Kuc, 2014 QCRDL 21994 et Jemia c. Gestion 9095, s.e.c., 2014 QCRDL 20852.

³⁵⁷ Pour les municipalités qui n'ont pas de structure subordonnée comme les arrondissements.

³⁵⁸ http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,39687585&_dad=portal&_schema=PORTAL

³⁵⁹ http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7317,140623640&_dad=portal&_schema=PORTAL (pour les modifications intérieures au logement), http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7317,140625639&_dad=portal&_schema=PORTAL (pour les modifications extérieures).

³⁶⁰ Voir le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments, Règlement de la Ville de Montréal, 11-018, articles 32-38. Voir également, pour les directives de l'arrondissement concernant les documents à soumettre en vue d'obtenir un permis de construction : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/AR-ROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VM-FICHE%20PERMIS%20TRANSFORMATION-17%20JUILLET.PDF

³⁶¹ On spécifie alors que ce sont seulement les plans doivent être signés et scellés par un architecte seulement dans les cas où la Loi sur les architectes, LRQ c-A21, le requiert. À cet égard, l'article 16 de cette loi prévoit que « [t]ous les plans et devis de travaux

³⁵⁵ Reid c. 9230-4047 Québec inc. 2014 QCRDL 9463

par tranche de 1000\$ de travaux planifiés, pour un coût minimum 135\$)³⁶², la fiche bâtiment ainsi que, le cas échéant, une procuration du propriétaire et, pour les projets de 500 000\$ et plus, une évaluation détaillée des coûts des travaux³⁶³. À noter également que la municipalité est tenue de remettre le permis de construire si le propriétaire remplit un certain nombre de critères, et qu'elle ne se prononce pas sur l'opportunité des travaux à réalisés³⁶⁴. Force est donc de constater qu'il s'agit d'une procédure administrative qui rend assez simple l'obtention d'un permis et qui porte exclusivement sur la faisabilité du projet, sans tenir compte de l'intention du locateur à le mener intégralement.

Tableau 37 – Importance du permis de construction déposé en preuve dans les dossiers où l'éviction a été ordonnée (avril 2014 à avril 2015)

Décisions ordonnant l'éviction	Nombre	Pourcentage (%)
avec un permis de construction déposé en preuve	17	70.83

d'architecture pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice, doivent être signés et scellés par un membre de l'Ordre. » Toutefois, cet article général ne s'applique pas « pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification » de, notamment, une habitation multifamiliale d'au plus quatre unités ainsi que « pour une modification ou rénovation de l'aménagement intérieur de tout édifice ou partie d'édifice, qui n'en change pas l'usage, ni n'en affecte l'intégrité structurale, les murs ou séparations coupe-feu, les issues et leurs accès, ainsi que l'enveloppe extérieure » (article 16.10).

³⁶² http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7317,140623640&_dad=portal&_schema=PORTAL

³⁶³ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VM-FICHE%20PERMIS%20TRANSFORMATION-17%20JUILLET.PDF. Notons que si les travaux impliquent des travaux extérieurs, il faut ajouter une troisième copie de plan, des photos montrant l'ensemble des bâtiments voisins, un échantillon des matériaux proposés et possiblement un certificat de localisation.

³⁶⁴ Voir article 38 du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments. On y dit que l'administration DOIT délivrer un permis à partir du moment où les conditions suivantes sont remplies.

SOUS-SECTION II CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

38. Le permis est délivré au propriétaire si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1° la demande est conforme aux règlements de zonage et de construction et, le cas échéant, aux règlements adoptés en vertu des articles 116 et 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

2° le demandeur a fourni les renseignements requis pour permettre à l'autorité compétente de remplir le formulaire prévu à l'article 120.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

3° dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de construction est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville en application de l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre, la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert établissant que le projet est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus;

4° la demande de permis est accompagnée d'une déclaration écrite du demandeur établissant que le permis demandé concerne ou non un bâtiment destiné à être utilisé comme résidence pour personnes âgées telle que définie au deuxième alinéa de l'article 118.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

5° dans le cas où la demande de permis concerne un projet assujéti à un plan d'implantation et d'intégration architecturale, les plans relatifs à l'implantation et à l'architecture du bâtiment ont fait l'objet de l'approbation requise.

sans un permis de construction déposé en preuve	6	25
Permis de construction non spécifié dans la décision	1	4.17
Total des dossiers où l'éviction a été ordonnée	24	100

Ce constat semble être confirmé par la doctrine et la jurisprudence applicable : l'obtention d'un permis pour les modifications anticipées constitue, pour Jobin, « une forte preuve » de la volonté d'exécution des travaux anticipés³⁶⁵. À la lumière de nos résultats, il y a matière à croire que le permis de construction est littéralement la clé de voûte pour obtenir l'éviction³⁶⁶.

Ceci s'explique notamment du fait que cette preuve est considérée par le tribunal comme étant autant un élément déterminant dans la démonstration de la volonté réelle du locateur que de sa légalité et maximise donc ses chances de réussite³⁶⁷. De surcroît, le dépôt du permis de construction semble même avoir pour effet de reverser le fardeau de preuve : la Régie a parfois rejeté une requête en opposition d'éviction, car « après analyse, le locataire n'a pas démontré que le projet du locateur était irréalisable, illégal ou non fondé. »³⁶⁸. Celui-ci n'a pourtant pas à le faire pour que la demande du locateur soit rejetée.

On relevera toutefois qu'un courant jurisprudentiel rappelle que l'obtention d'un permis par le locateur ne devrait pas être une preuve irréfutable de l'intention réelle de celui-ci³⁶⁹. Dans *Klein c Embassy Row Corp*³⁷⁰, la locatrice soutenait « qu'une fois qu'il a déposé le permis de la ville et complété la preuve documentaire des rénovations proposées, le Tribunal n'a plus de discrétion et doit automatiquement accorder l'éviction. »³⁷¹. La régisseuse Santirosi a plutôt répondu dans sa décision que la Régie « jouit d'une certaine latitude au-delà de l'évaluation de

³⁶⁵ Jobin, 1996 à la p 583.

Le locateur démontre sa bonne foi par la preuve du caractère sérieux de son projet; plus particulièrement, il doit établir la possibilité de le réaliser et les démarches préparatoires qu'il a entreprises pour le réaliser. Au nombre de celles-ci, il y a les dispositions financières, la préparation des plans, parfois la recherche de clients. [...] Lorsque cependant le locateur a obtenu son permis, cela constitue une forte preuve et de sa bonne foi et de la légalité du projet.

³⁶⁶ De nombreuses décisions reprennent l'extrait de Jobin sur le caractère probant du permis de construction pour appuyer leur décision d'ordonner l'éviction. Voir *Blanchette c Sénécal*, au para 18; *Mongeau c Mongeau*, au para 16; *Léveillé c 9230-4047 Québec inc.*, au para 59; *Osmani 9300-1063 Québec inc.*, au para 16; *Nolasco c Tremblay*, au para 12.

³⁶⁷ On peut constater que dans la très grande majorité (70,83%) des décisions où le tribunal a accordé l'éviction le locateur avait déposé en preuve un permis de construction. À l'inverse, pour les rares décisions où la requête en opposition d'éviction fut accueillie, la très forte majorité déclarait que l'absence de permis concourait à l'inverse à la conclusion selon laquelle le locateur n'avait pas réellement l'intention de procéder aux modifications.

³⁶⁸ *Osmani c. 9300-1063 Québec inc.*, 2015 QCRDL 11407. Voir également *Nolasco c Tremblay*, 2015 QCRDL 7894.

³⁶⁹ Voir notamment *Klein et Moreault c Embassy Row Corp.*, RL Montréal, 31-070327-080G et 31-070327-081G, 11 octobre 2007.

³⁷⁰ RL Montréal, 31-070327-080G et 31-070327-081G, 11 octobre 2007.

³⁷¹ *Klein et Moreault c Embassy Row Corp.*, RL Montréal, 31-070327-080G et 31-070327-081G, 11 octobre 2007.

la preuve documentaire » et il appartient malgré tout « [au] locataire [d'établir] que le changement de forme aura effectivement lieu »³⁷². Dans le même sens et plus récemment, la juge Sophie Alain a tenu à rappeler que le « Tribunal ne doit pas automatiquement permettre une éviction devant la preuve de la délivrance d'un permis municipal, car il jouit d'une certaine latitude au-delà de l'évaluation de la preuve documentaire »³⁷³.

À l'inverse, dans les cas où le tribunal a donné gain de cause au locataire et a interdit l'éviction, ce sont 90% des dossiers qui ne contiennent pas de permis de construction afin de prouver la conformité légale des travaux anticipés³⁷⁴.

Tableau 38 – Importance du permis de construction déposé en preuve dans les dossiers où l'éviction a été refusée (avril 2014 à avril 2015)

Décisions où l'éviction a été refusée	Nombre	Pourcentage (%)
Avec un permis de construction déposé en preuve	1	10
Sans un permis de construction déposé en preuve	9	90
Total des dossiers où l'éviction a été refusée	10	100

Ainsi, nous ne comptons qu'une seule décision où le locataire a obtenu gain de cause malgré le dépôt par la locatrice d'un permis autorisant le changement d'affectation³⁷⁵. Dans cette affaire, malgré l'accomplissement de certaines exigences légales comme la production d'un certificat de conformité du projet par la Ville de Montréal, la régisseuse Jocelyne Gascon a conclu que l'absence de preuve de classification en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergements touristiques³⁷⁶, soit une autre exigence légale que celle relative au permis de construction, l'empêche de considérer l'existence de la faisabilité et de la réalité du changement d'affectation³⁷⁷.

Bref, selon nos chiffres, le locateur qui dépose en preuve un permis de construction est presque assuré d'obtenir une décision favorable à la Régie du logement. Cela est d'autant plus

problématique que l'obtention du permis de construction n'est qu'une formalité administrative résultat d'un processus sommaire qui ne tient pas nécessairement compte des exigences de l'article 1966 CcQ.

De surcroît, le fait de ne pas avoir déposé de permis de construction en preuve n'est pas nécessairement un frein à l'éviction³⁷⁸. Dans les décisions McLean c. Kiyanda³⁷⁹ et Meunier c. Kiyanda³⁸⁰, les locataires n'avaient pas obtenu le permis de construction au moment de l'audience à la Régie. Les locataires doutaient de la faisabilité du projet qui semblait à un niveau bien embryonnaire³⁸¹. La régisseuse en est néanmoins venue à la conclusion que les témoignages de certains locataires, la production de plans et des règlements municipaux ainsi que deux confirmations de prêts étaient suffisants pour prouver la légalité de l'éviction³⁸².

3.2.2.3.1.2 Le plan préliminaire de construction

En plus du permis de construction, parmi les autres preuves déposées par les propriétaires lors de l'audience, nous trouvons dans 75% des cas un plan préliminaire des travaux projeté. Les attentes de la Régie du logement concernant la qualité dudit plan ne semble pas très élevées : « un plan sommaire »³⁸³ peut être suffisant afin de démontrer la légalité et l'intention réelle du locateur, même sans avoir déposé de permis de construction³⁸⁴.

³⁷² Klein et Moreault c. Embassy Row Corp., RL Montréal, 31-070327-080G et 31-070327-081G, 11 octobre 2007.

³⁷³ Potvin c. Rocca 2016 QCRDL 17286

³⁷⁴ Voir notamment, Bonnel c. Prince-Duthel, 2014 QCRDL 13500; Smargiassi c. Voyer Bustros Vézina inc., 2014 QCRDL 31847; Bisson c. Voyer Bustros Vézina inc. (R.D.L., 2014-09-19), 2014 QCRDL 31848. Dans Ringuet c. 3476847 Canada inc., 2015 QCRDL 10853 : la régisseuse Francine Jodoin a déclaré que le « locateur n'a pas démontré le sérieux de sa démarche par une analyse rigoureuse du cadre financier, la confection de plans, l'expertise de professionnels (ex : architecte ou ingénieur), la soumission du coût de tels travaux ou l'obtention de permis requis, le cas échéant. »

³⁷⁵ Robillard c. Voyer Bustros Vézina inc., 2015 QCRDL 7897.

³⁷⁶ LRQ c. E-14.2.

³⁷⁷ Robillard c. Voyer Bustros Vézina inc., 2015 QCRDL 7897, au para 51.

Enfin, la question des règles pour la location en hébergement touristique, l'absence de preuve de classification et la durée de location du logement voisin, ne convaincant pas le Tribunal de l'entière validité et du changement réel d'affectation du logement.

³⁷⁸ Ably c. Lambert-Cham (R.D.L., 2013-03-04), 2013 QCRDL 7740, au para 48 : « même dans un cas d'éviction, l'obtention d'un permis n'est qu'un des moyens de démontrer le caractère sérieux de la démarche. » Voir également Jobin, au para 243 : « L'obtention d'un permis pour effectuer les travaux ne devrait pas être un élément indispensable, autrement le locateur serait à la merci des lenteurs de l'Administration [...] »

³⁷⁹ (R.D.L., 2015-04-13), 2015 QCRDL 11865.

³⁸⁰ (R.D.L., 2015-04-09), 2015 QCRDL 11451.

³⁸¹ Effectivement, aucune demande de permis n'avait encore été effectuée et les plans soumis au tribunal n'étaient pas signés par un professionnel, mais plutôt la réalisation d'un des locataires.

³⁸² McLean c. Kiyanga, aux paras 23-25 :

[23] En l'instance, à la lumière des faits qui sous-tendent la demande, le tribunal est convaincu que les demandeurs mettront leur projet à exécution.

[24] Ils ont démontré la faisabilité de leur projet en regard de la réglementation municipale en vigueur, leur capacité financière et expertise nécessaire, sur ce dernier point il est démontré que l'un d'entre eux a déjà réalisé avec succès un projet similaire.

[25] Ainsi, le tribunal considère que les locataires ont démontré qu'ils entendent réellement agrandir le logement concerné et que la loi le permet.

³⁸³ McLean c. Kiyanga, au para 10

³⁸⁴ McLean c. Kiyanga.

Tableau 39 – Importance du plan de construction déposé en preuve dans les dossiers où l'éviction a été ordonnée (avril 2014 à avril 2015)

Décision où l'éviction a été ordonnée	Nombre	Pourcentage (%)
Avec plan préliminaire de construction déposé en preuve	18	75
Sans plan préliminaire de construction déposé en preuve	5	20.83
Non spécifié dans la décision	1	4.17
Total des dossiers où l'éviction a été ordonnée	24	100

Dans la forte majorité des décisions interdisant l'expulsion, cet élément de preuve n'a pas été déposé au tribunal (80%). Concernant les deux décisions où un plan de construction avait été déposé en preuve, celle-ci provienne en fait d'un même immeuble³⁸⁵. En effet, le locateur, Voyer, Bustros, Vézina inc., une compagnie spécialisée dans la gestion immobilière³⁸⁶, avait avisé les locataires d'une éviction pour cause de subdivision et d'agrandissement substantiel. En fait, on voulait agrandir un logement en réduisant la taille de l'autre. Aucun permis n'avait encore été émis par la municipalité. Le manque de preuve fut alors un des motifs au fondement de la décision : la Régie du logement a considéré que « Un simple exercice de vases communicants en quelque sorte dont les véritables motifs quant à sa réalisation ne sont pas révélés par la preuve sinon pour le locateur d'expliquer qu'il souhaite rénover des logements vieillissants et les amener au goût du jour. »³⁸⁷ Toutefois, le problème principal se trouve plutôt au niveau de la nature même des travaux anticipés : le fait de changer l'emplacement des murs entre deux logements ne correspond pas à la définition de la subdivision³⁸⁸.

Tableau 40 – Importance du plan de construction déposé en preuve dans les dossiers où l'éviction a été refusée (avril 2014 à avril 2015)

Décision où l'éviction a été refusée	Nombre	Pourcentage (%)
Avec plan préliminaire de construction déposé en preuve	2	20
Sans plan préliminaire de construction déposé en preuve	8	80
Total des dossiers où l'éviction a été refusée	10	100

³⁸⁵ Smargiassi c. Voyer Bustros Vézina inc., 2014 QCRDL 31847 et Bisson c. Voyer Bustros Vézina inc. (R.D.L., 2014-09-19), 2014 QCRDL 31848.

³⁸⁶ <http://www.voyerbustrosvezina.com/>

³⁸⁷ Smargiassi c. Voyer Bustros Vézina inc., 2014 QCRDL 31847, au para 13.

³⁸⁸ Smargiassi c. Voyer Bustros Vézina inc., 2014 QCRDL 31847, au para 15. Notons toutefois qu'il y a là matière à s'inquiéter du raisonnement de la Régie : est-ce à dire que l'agrandissement du logement aurait été en lui-même légal?

De ce fait, si on prend en considération les fortes probabilités de réussite pour le propriétaire d'un recours où il dépose en preuve ledit permis ainsi que le plan et que l'on y conjugue la simplicité du processus d'émission du permis auprès de la municipalité force est de constater que l'éviction, dans ce contexte est une modalité des plus faciles à obtenir, sans être nécessairement garante de la véritable exécution des travaux anticipés³⁸⁹.

3.2.2.3.2 L'occultation des arguments des locataires sur l'intention réelle du propriétaire

Dans la très grande majorité des cas, les décisions de la Régie du logement, suivant un canevas relativement similaire, ont pour motif d'accueil de l'éviction le fait que le propriétaire a tout simplement fait la démonstration de la complétion de son fardeau de preuve, à savoir qu'il a réellement l'intention de procéder à une transformation du logement qui est légale. Dans les autres décisions, la Régie du logement conclut qu'il n'y a pas de véritable contestation effectuée par le locataire.

3.2.2.3.2.1 Les motifs de la Régie du logement pour statuer sur l'éviction

Dans une décision, c'est le locateur qui demande l'expulsion des locataires : ceux-ci n'ont pas contesté l'éviction et ont cessé de payer leur loyer pour opérer l'indemnisation prévue dans la loi.³⁹⁰ La Régie du logement dénonce alors qu'ils se soient fait « justice eux-mêmes » en continuant à occuper le logement gratuitement et ordonne l'expulsion immédiate des locataires³⁹¹. Dans deux cas, la Régie du logement a jugé que les locataires n'étaient pas en mesure de contester l'éviction en raison du fait qu'ils n'avaient pas intenté un recours juridiquement valide à la Régie du logement. Dans *Bunjevac c. Baum*³⁹², le locataire a fait parvenir un avis de contestation de l'éviction directement à la locatrice plutôt qu'à la Régie du logement³⁹³. Dans *Burgat c. Dubreuil*³⁹⁴, les locataires ne s'opposaient pas à l'éviction comme telle : ce sont les locateurs qui ont demandé à la Régie du logement d'ordonner l'éviction. Les locataires exigent plutôt un délai supplémentaire avant l'expulsion afin de disposer de l'importante quantité de matériel en leur possession. Pour ce courant jurisprudentiel, une telle demande n'est pas possible puisqu'en l'absence de contestation de l'éviction par les locataires, il ne leur est pas possible d'exiger de prolongement du délai avant la résiliation du bail³⁹⁵.

³⁸⁹ Notons cependant l'existence de trois décisions dans notre corpus où le recours a mené à l'éviction, malgré le fait que seulement des témoignages avaient été déposés en preuve : Vosburgh c. Kuca, 2014 QCRDL 21994; Roberge c. Lacroix, 2014 QCRDL 20008; Bunjevac c. Baum (R.D.L., 2014-08-06), 2014 QCRDL 27639

³⁹⁰ Roberge c. Lacroix, 2014 QCRDL 20008.

³⁹¹ Roberge c. Lacroix, 2014 QCRDL 20008.

³⁹² 2014 QCRDL 27639.

³⁹³ Voir la section sur le faible volume du contentieux.

³⁹⁴ 2014 QCRDL 18098.

³⁹⁵ Ibid, aux paras 9-11 : « [9] Si le locataire souhaitait s'opposer à la demande des locateurs, il lui appartenait de s'adresser au Tribunal, tel que le lui permet la loi, ce qu'il n'a pas fait. [...] [11] En conséquence, le Tribunal conclut que le locataire consent à la reprise, ce qu'il a par ailleurs admis, ayant bénéficié des délais prévus pour

Tableau 41 – Motif d'accueil de l'expulsion dans les décisions ordonnant l'éviction (avril 2014 à avril 2015)

Motifs d'accueil de l'expulsion	Nombre	Pourcentage (%)
Pas d'opposition du locataire (1966)	3	12.5
Le locateur a fait la preuve de son intention et de la légalité	21	87.5
Total des dossiers ordonnant l'éviction	24	100

Pour ce qui a trait aux motifs invoqués par le tribunal afin de justifier la décision de non-éviction, on constate que dans la majorité des cas (50%), c'est parce que le locateur n'a pas pu démontrer la légalité de la transformation anticipée. Ensuite, dans 40% des cas, c'est en raison de la nature des travaux qui ne correspondent pas aucune des trois modifications permises. Finalement, une décision rejette l'éviction en raison du désistement du propriétaire en cours d'instance³⁹⁶.

Parmi les décisions concernant l'absence de légalité du projet, *Ringuet c. 3476847 Canada inc.* comporte des faits d'un intérêt notoire. Dans cette dernière³⁹⁷, les arguments de la locatrice sont pour le moins particulier. Elle souhaite procéder à l'éviction du locataire afin de pouvoir déterminer si la structure de l'immeuble pourra supporter les transformations envisagées. Pour la Régie, en l'absence d'un permis de construction, la légalité n'a donc pas été démontrée : « Celui-ci demeure à un stade fort préliminaire et rien n'indique, de façon prépondérante, que les plans et les démarches ultérieures, s'il y a lieu, pourront permettre de concrétiser le projet réellement. »³⁹⁸

Une autre décision notoire est *Robillard c. Voyer Bustros Vézina inc.*³⁹⁹. Bien que le motif principal d'accueil de l'opposition est l'illégalité du changement d'affectation (on voulait transformer un logement d'habitation en « résidence touristique »), un motif subsidiaire à la décision est à souligner. En effet, la Régie dénote une absence de bonne foi du locateur qui ne doit pas instrumentaliser son droit à l'éviction comme prétexte pour d'autres fins⁴⁰⁰. C'est ainsi que le tribunal souligne qu'il est « étonnant que le projet se mette en fonction dès

cette éviction en surplus du mois d'avril 2014 pendant lequel il a poursuivi sans droit l'occupation du chalet et de la grande.»

³⁹⁶ Lefrançois c. Gestion Moka inc., 2015 QCRDL 13231. Dans cette décision, le locataire a demandé des dommages-intérêts en compensation pour les troubles et inconvénients en raison du fait que l'avis d'éviction était finalement une manière excessive d'agir. La Régie du logement a toutefois considéré que le locateur n'avait pas commis de faute : le fait d'envoyer un avis d'éviction sans qu'il n'y ait de suites n'est pas un comportement attentatoire des droits du locataire.

³⁹⁷ Ringuet c. 3476847 Canada inc., 2015 QCRDL 10853.

³⁹⁸ Ringuet c. 3476847 Canada inc., 2015 QCRDL 10853, au para 25.

³⁹⁹ 2015 QCRDL 7897

⁴⁰⁰ Ibid, au para 36 : « Ce qui implique pour le Tribunal que le but du locateur ne doit pas être simplement d'obtenir l'éviction du locataire pour une cause autre, autrement qu'en serait-il du principe au maintien dans les lieux. »

que le locataire a fait valoir ses droits quant au problème de surchauffe dans son logement, d'un refus d'une augmentation et le locateur a bien souligné à l'audience d'un retour de paiement de loyer parce que le chèque n'était pas encaissable, le montant n'avait pas été inscrit. »⁴⁰¹

Tableau 42 – Motif du tribunal dans les décisions refusant l'éviction (avril 2014 à avril 2015)

Motifs du tribunal	Nombre	Pourcentage (%)
Le propriétaire n'a pas fait la preuve de la légalité des travaux anticipés	5	50
Le propriétaire n'a pas fait la preuve de l'intention réelle d'effectuer les travaux	0	0
Les travaux anticipés ne sont pas un agrandissement, un changement d'affectation ou une subdivision	4	40
Désistement du locateur	1	10
Total des dossiers refusant l'éviction	10	100

3.2.2.3.2 L'exclusion des considérations économiques comme motif de contestation de l'éviction

Malgré un taux de décisions clairement en faveur des propriétaires, il n'en reste pas moins que les locataires amenant la contestation à la Régie du logement ne consentent généralement pas à l'éviction⁴⁰². Par conséquent, nombre d'arguments sont invoqués par ces derniers afin de tenter de bloquer le processus d'éviction. Par contre, tel qu'indiqué par les données prélevées, dans la très grande majorité des cas, ces arguments sont jugés irrecevables pour le tribunal.

Dans la grande majorité des cas étudiés, la Régie refuse de se pencher sur les motivations et le contexte sous-jacents à la décision d'évincer du locateur comme motif de contestation de l'éviction par le locataire. L'objectif économique du locateur d'accroître les revenus d'un logement en procédant à l'éviction est systématiquement rejeté par le décideur lorsqu'il s'agit d'un argument soulevé par le locataire⁴⁰³. Pourtant les locataires

⁴⁰¹ Ibid, para 47.

⁴⁰² Du mois d'avril 2014 au mois d'avril 2015, toujours sur la banque de données Azimut de SOQUIJ, nous n'avons recensé que 5 décisions qui entérinent des règlements à l'amiable conclus entre les parties. Toutefois, comme c'est le cas généralement pour les considérations sur le nombre total de dossiers en éviction, il y a lieu de croire que ce nombre est inférieur aux pratiques sociales véritables : d'une part, il est possible que plusieurs règlements intervenus en cours d'instance n'aient pas été entérinés et d'autre part, que plusieurs ententes n'aient jamais fait l'objet d'une demande en contestation à la Régie du logement.

⁴⁰³ Robitaille c. Broide, 2014 QCRDL 15563; Pépin c. Broide, 2014 QCRDL 15564; Jemia c. Gestion 9095, s.e.c., 2014 QCRDL 20852; Birch c. ALP High Technology Inc. (R.D.L., 2014-08-01), 2014 QCRDL 26640; Brière c. Dang (R.D.L., 2015-03-11), 2015 QCRDL 8237.

invoquent fréquemment (dans 6 décisions sur 24, soit 25%) comme argument le fait que l'éviction est essentiellement motivée par des impératifs économiques : on voudrait alors expulser les locataires afin de profiter ensuite de nouveaux loyers augmentés. Dans l'ensemble du corpus étudié, ce type d'argument n'a pourtant jamais permis au locataire de bloquer l'éviction.

En matière d'éviction, contrairement au régime de la reprise de logement qui établit que celle-ci ne peut être un « prétexte pour atteindre d'autres fins », le tribunal n'a pas le pouvoir de « contrôler l'opportunité des choix effectués par le locateur et ce, pourvu qu'il s'agisse d'un motif légitime, tel que celui de la rentabilisation d'un investissement immobilier. »⁴⁰⁴ En fait, « la question de la finalité n'est pas un critère d'examen » afin de contrôler la légalité d'une éviction selon la Régie⁴⁰⁵.

C'est donc dire que généralement, les justifications de nature économique par un locateur sont acceptées par la Régie : « Il n'est pas interdit de ce [sic] faire, et cette finalité de rentabilité ou d'accroissement de profits n'influera pas sur la bonne foi du locateur, et ce, tant qu'il conservera son intention de mener son projet à terme. »⁴⁰⁶. Dans *Robitaille c. Broide*, la réponse du régisseur Serge Adam est sans équivoque : « Le locateur est probablement motivé par des considérations d'ordre économique et cherche à rentabiliser l'immeuble. Cependant, ce facteur ne constitue pas une preuve de mauvaise foi, contrairement à la prétention du locataire »⁴⁰⁷. Malgré ces effets problématiques pour l'accessibilité au logement à un prix modique, certaines décisions de la Régie admettent son incapacité à contrecarrer les effets délétères en ce qui a trait à la « gentrification d'un quartier »⁴⁰⁸. Tant que le locateur démontre qu'il a véritablement l'intention de procéder aux modifications présentées dans l'avis d'expulsion, il sera considéré de bonne foi dans l'exercice de ses droits⁴⁰⁹.

Dans quatre décisions⁴¹⁰, les locataires ont spécifié qu'ils avaient de sérieux doutes quant à la volonté réelle du propriétaire à procéder à l'agrandissement du logement et de le conserver dans le parc locatif, car celui-ci aurait plutôt l'intention de transformer le bloc en copropriété indivise afin de maximiser la rentabilité de l'immeuble. Dans sa décision, la Régie du logement qu'il doit être démontré par les locataires que le projet de conversion est réalisable et entravera les travaux justifiant la de-

⁴⁰⁴ *Morrison c. Makoue*, 2010 QCRDL 8531, au para 37. *Cai c. Harfoush* (R.L., 31 130116 088 G, 22 mai 2013) :

[12] Les règles relatives à l'éviction pour un changement d'affectation sont différentes de celles qui prévalent en matière de reprise du logement. La rédaction de l'article 1966 du Code civil du Québec est, en effet, différente de celle de l'article 1963 du Code civil du Québec.

[13] En effet, le fardeau de preuve en matière de changement d'affectation est quelque peu différent puisque, outre la démonstration de la légalité du projet et de sa faisabilité, la locatrice n'a qu'à établir qu'elle entend réellement procéder aux changements envisagés. Elle n'a pas, comme en matière de reprise du logement, à démontrer que ce projet ne constitue pas un prétexte pour atteindre d'autres fins.

⁴⁰⁵ *Tangco c. Dumenko* (R.D.L., 2010-05-17), 2010 QCRDL 19694, au para 24.

⁴⁰⁶ *Morrison c. Makou*, au para 37; . Voir également *Lahaie c. Daperis*, [2001] J.L. 18 (R.L.), cité dans *Gagnon*, 2012, à la p 157 :

Le chargé de projet de revitalisation et de subvention à la Ville de Montréal affirme que le projet du locateur est conforme et que le permis sera émis. La motivation du locateur de rentabiliser son immeuble ne porte pas atteinte à sa bonne foi, car il a réellement l'intention de mener à terme son projet.

⁴⁰⁷ *Pépin c. Broide*, au para 11.

⁴⁰⁸ *Nolasco c. Tremblay*, 2015 QCRDL 7894, au para 23. Voir également, *Abed c. Corporation Pereira inc.*, [2006] J.L. 111 (R.L.), cité dans *Gagnon*, 2009, à la p 105 :

Les locataires soulèvent que le projet du locateur permettra l'éviction de locataires qui paient un loyer raisonnable au profit de locataires qui pourraient verser un loyer supérieur pour un plus vaste logement. La loi n'accorde aucun pouvoir au tribunal permettant de baliser cette gentrification d'un quartier recherché.

⁴⁰⁹ *Lahaie c. Daperis*, [2001] J.L. 18 (R.L.), cité par *Gagnon*, 2009, à la p 104.

⁴¹⁰ *Leclerc c. Vo*, 2014 QCRDL 12610; *Heon c. Vo*, 2014 QCRDL 12611; *Spooren c. Vo*, 2014 QCRDL 12612; *Paradis c. Vo*, 2014 QCRDL 12613.

mande d'éviction⁴¹¹. La Régie conclut finalement que la preuve et les prétentions des locataires ne permettent pas de croire qu'une conversion en condo exclurait le projet d'agrandissement et ordonne l'éviction puisque les travaux projetés satisfont les exigences de l'article 1966 CcQ⁴¹². En d'autres mots, si on se fie au raisonnement de cette décision, à partir du moment où il est démontré que les travaux seront effectués, il y aura le plus souvent une exclusion totale des autres considérations, même si elles ont pour conséquence la réduction du parc locatif québécois.

3.2.2.3.2.3 L'exclusion des allégations de relations conflictuelles comme motif de contestation à l'éviction

De plus, les locataires allèguent fréquemment la mauvaise foi du locateur en raison de relations conflictuelles préexistantes à la réception de l'avis d'éviction (5 décisions, soit 20,83% des cas)⁴¹³. Certains expliquent que le conflit était lié à l'état général du logement⁴¹⁴, d'autres, la perte de jouissance de leur logement⁴¹⁵, des tentatives antécédentes de reprise ou d'éviction par le locateur⁴¹⁶ ainsi que des différends quant au paiement du loyer⁴¹⁷. À une exception près⁴¹⁸, les régisseurs ont systématiquement rejeté ce type d'argument, déclarant que le tribunal n'a pas à juger des motivations et de l'opportunité du choix du locateur. Par exemple, dans *Birch c. ALP High Technology*, le tribunal a affirmé : « S'il a réellement l'intention d'exécuter ce projet, même si l'objectif est d'obtenir le départ de locataires qu'il considère gênant, le tribunal ne peut rejeter sa demande pour ce motif. »⁴¹⁹ Il y a donc matière à craindre que le droit à la jouissance du droit de propriété de ce dernier qui vient primer le droit au logement du locataire⁴²⁰.

⁴¹¹ *Leclerc c. Vo*, 2014 QCRDL 12610, au para 11.

⁴¹² *Leclerc c. Vo*, 2014 QCRDL 12610, au para 11.

Cela dit, rien dans la prétention des locataires et la preuve soumise ne démontre qu'un tel projet de conversion, s'il était avéré, exclut les agrandissements envisagés à partir du 1er juillet 2014 et l'ensemble de la preuve conduit le Tribunal à conclure que le locateur a satisfait aux exigences prévues à l'article 1966 du Code civil du Québec.

⁴¹³ *Ringuet c. 3476847 Canada inc.*, 2015 QCRDL 10853; *Vosburgh c. Kuca*, 2014 QCRDL 21994; *Nolasco c. Tremblay*, 2015 QCRDL 7894; *Gingras c. 3104-2583 Québec inc.*, 2014 QCRDL 22382; *Birch c. ALP High Technology Inc.* (R.D.L., 2014-08-01), 2014 QCRDL 26640.

⁴¹⁴ *Ringuet c. 3476847 Canada inc.*, 2015 QCRDL 10853; *Birch c. ALP High Technology Inc.* (R.D.L., 2014-08-01), 2014 QCRDL 26640.

⁴¹⁵ *Lutfi c. 3476847 Canada inc.*

⁴¹⁶ *Nolasco c. Tremblay*; *Gingras c. 3104-2583 Québec inc.*, 2014 QCRDL 22382; *Birch c. ALP High Technology Inc.* (R.D.L., 2014-08-01), 2014 QCRDL 26640.

⁴¹⁷ *Birch c. ALP High Technology Inc.* (R.D.L., 2014-08-01), 2014 QCRDL 26640

⁴¹⁸ *Ringuet c. 3476847 Canada inc.*, 2015 QCRDL 10853, aux paras 5-8 et 27-30.

⁴¹⁹ *Birch c. ALP High Technology Inc.* (R.D.L., 2014-08-01), 2014 QCRDL 26640, au para 27.

⁴²⁰ À cet égard, la décision de la régisseuse Sylvie Lambert est fort évocatrice :

[23] Les locataires ont démontré l'existence de plusieurs différends entre eux et le locateur ainsi que les relations plutôt tendues qui en découlent. Le Tribunal croit vraisemblable que cette situation ait fait partie de la décision du locateur de subdiviser le logement pour obtenir le départ des locataires.

[24] Toutefois, en matière d'éviction, les règles sont différentes de celles applicables en matière de reprise de logement. En cas d'éviction, le Tribunal doit évaluer la bonne foi du locateur eu égard à son intention d'exécuter ou non le projet. S'il a réellement l'intention d'exécuter ce projet, même si l'objectif souhaité est d'obtenir le départ de locataires qu'il considère gênants, le Tribunal ne peut rejeter sa demande pour ce motif.

[25] En effet, en cas d'éviction pour subdivision du logement, le locateur n'a pas à démontrer, comme en matière de reprise de logement, qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

3.2.2.3.2.4 Autres arguments invoqués par les locataires

Finalement, parmi les autres arguments invoqués par les locataires pour contester l'éviction, pour 5 décisions (issues du même propriétaire) on retrouve la non-conformité des avis d'éviction émis par les locateurs à l'endroit des locataires. Dans les décisions *Sénécal*⁴²¹, les locataires affirment effectivement que l'avis était non conforme puisqu'il indiquait qu'un agrandissement substantiel et un changement d'affectation allaient être effectués alors que c'était finalement qu'un agrandissement dans les faits. Notons également deux décisions où les locataires affirmaient que le recours en éviction n'était pas le bon (8,33%) : dans ces deux cas, les locataires soutenaient que c'était plus la reprise qui aurait dû être invoquée⁴²².

3.2.2.3.2.5 Tableau synthétique

Tableau 43 – Arguments soulevés par le locataire pour contester l'éviction dans les décisions ordonnant l'éviction (avril 2014 à avril 2015)

Arguments du locataire pour contester l'éviction	Nombre	Pourcentage (%)
Motivations économiques du locateur	6	25
Avis d'éviction émis par le locateur non conforme aux exigences juridiques	5	20.83
Ignorance du droit par le locataire quant au destinataire de l'avis d'éviction	1	4.17
Relations conflictuelles entre locataires et locateurs antérieures à l'avis d'éviction	5	20.83
Éviction est un prétexte pour d'autres fins (nature des fins non spécifiées)	6	25
Recours juridique de l'éviction n'était pas le bon	2	8.33
Argument locataire – Argument humanitaire (conséquences économiques et personnelles importantes)	3	12.5
Total des décisions ordonnant l'éviction	24	100

⁴²¹ Blanchette c. Sénécal, 2015 QCRDL 4686; Morin c. Sénécal, 2015 QCRDL 4687; Lamarre c. Sénécal (R.D.L., 2015-02-12), 2015 QCRDL 4688; Djann c. Sénécal (R.D.L., 2015-02-12), 2015 QCRDL 4689; Poirier Petersen c. Sénécal (R.D.L., 2015-02-12), 2015 QCRDL 4693.

⁴²² Mongeau c. Mongeau, 2014 QCRDL 16569, Osmani c. 9300-1063 Québec inc., 2015 QCRDL 11407.

3.2.2.4 Les indemnités

Comme mentionné précédemment, en vertu de l'article 1965, le locateur *doit* payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et des *frais raisonnables de déménagement*.

De plus, si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie des *dommages-intérêts* plus élevés, il peut demander au tribunal d'en fixer le montant. Il est précisé à l'article 1965.2 que l'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement le sont, sur présentation des pièces justificatives.

Enfin, l'article 1967 prévoit que le tribunal peut imposer « les conditions qu'il estime justes et raisonnables ».

3.2.2.4.1 Les différentes indemnités versées

Dans notre échantillon, sur les 24 décisions ordonnant l'expulsion, le tribunal a accordé le paiement de trois types d'indemnités distinctes.

Tableau 44 – Types d'indemnités versées dans les décisions ordonnant l'expulsion (avril 2014 à avril 2015)

Type d'indemnité versée	Nombre
Trois mois de loyer	9
Frais de déménagement	9
Troubles et inconvénients	1

3.2.2.4.2 La distinction entre les indemnités versées et réservées

Les 24 décisions ordonnant l'éviction des locataires ne s'accompagnent cependant pas nécessairement par un jugement ordonnant dans le même temps le paiement d'indemnités.

Dans la majorité des cas, le tribunal déclare : « réserve le droit du locataire à réclamer l'indemnité ». Dans ce dernier cas, les locataires ne percevront une indemnité que s'ils en font la demande, ultérieurement, au propriétaire et éventuellement, de nouveau au tribunal.

Tableau 45 – Indemnités réservées dans les décisions ordonnant l'éviction (avril 2014 à avril 2015)

Indemnités réservées	Nombre	Pourcentage (%)
3 mois de loyer	14/24	58,33
Frais de déménagement	15/24	62,5

3.2.2.4.3 L'indemnité de trois mois de loyer

Concernant l'application de l'article 1965 CcQ, tel que spécifié ci-dessus, rappelons que cet article prévoit automatiquement l'octroi d'une compensation de 3 mois de loyer pour la perte du droit au maintien des lieux. Dans la plupart des décisions (58,33%), la Régie du logement ne fait que rejeter la demande en opposition d'éviction du locataire et déclare, qu'elle « réserve au locataire tous ses droits et recours en vertu de l'Article 1965 du Code civil du Québec »⁴²³. Dans une décision, le tribunal ne fait aucune allusion à l'indemnité que le locateur doit verser au locataire.

Tableau 46 – Indemnité de trois mois de loyer dans les décisions ordonnant l'éviction (avril 2014 à avril 2015)

Indemnités accordées (3 mois de loyer)	Nombre	Pourcentage (%)
Propriétaire condamné à payer 3 mois de loyer	9	37.5
Tribunal réserve le droit du locataire à réclamer l'indemnité	14	58,33
Aucune mention de l'indemnité	1	4,16
Total des décisions ordonnant l'éviction	24	100

Dans les 9 cas cependant le tribunal a ordonné le paiement des trois mois de loyer. En moyenne, cela représente un peu plus de 1 600\$⁴²⁴.

Tableau 47 – Indemnité moyenne accordée dans les cas où le propriétaire condamne le propriétaire au paiement de trois mois de loyer (avril 2014 à avril 2015)

	Nombre	Moyenne
Trois mois de loyers	9	1610\$

3.2.2.4.4 L'indemnité pour les frais de déménagement

L'article 1965 CcQ prévoit également le droit du locataire à obtenir d'autres indemnités que les trois mois de loyer, soit pour les frais raisonnables de déménagement et si « le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie des dommages-intérêts plus élevés », il peut les demander.

Dans la plupart des cas (15 cas soit 62,50%), le droit de réclamer ces frais sont réservés par le tribunal. Dans 6 décisions

(25%), le tribunal ordonne au propriétaire de rembourser les frais de déménagement du locataire, au moment où ce dernier lui présente les factures justificatives. Dans une décision, le tribunal ne fait aucune allusion à l'indemnité que le locateur doit verser au locataire.

Dans une décision, la Régie ordonne à celui-ci de payer 700\$ pour dédommager la locataire⁴²⁵. Les deux parties ne s'entendaient pas sur les frais de déménagement résultant de l'éviction. La Régie du logement a finalement statué en faveur du montant le moins élevé, car plus conforme à la superficie du logement, du lieu de la future résidence et au niveau de vie de la locataire⁴²⁶. Le tribunal cite alors une autre décision (non citée) où la Régie du logement a affirmé que « l'indemnité accordée ne doit pas permettre au locataire de s'offrir un déménagement plus luxueux que ses moyens ne lui permettent et d'ainsi pénaliser injustement le locateur »⁴²⁷. De surcroît, elle a refusé de l'indemniser pour les frais d'emballage « car il appert de la jurisprudence que de tels frais sont accordés dans les cas limpides, soutenus par la preuve prépondérante de l'incapacité physique des locataires d'accomplir cette tâche. »⁴²⁸

Dans une autre décision, la Régie du logement accorde une indemnité de 1400\$ pour les frais de déménagement, sans préciser les motifs fondant sa décision⁴²⁹.

Finalement, dans une autre décision, la Régie du logement accorde plutôt 2500\$, en sus des trois mois de loyer, pour indemniser les frais de déménagement⁴³⁰. Celle-ci semble alors avoir une interprétation plus généreuse de la portée de cet article et des implications sur les éléments pouvant être compensés par le biais de l'article 1965 CcQ, surtout en comparaison avec la décision susmentionnée. En effet, ceux-ci vont du déménagement à proprement dit au temps que le locataire doit prendre pour procéder au changement d'adresse :

Un déménagement comporte de nombreux frais qui ne se limitent pas seulement à la location d'un camion de transport. Les frais de branchement auprès des services publics, les frais de changement d'adresse, le temps passé à effectuer toutes ces modifications doivent aussi être indemnisés. Les nombreux inconvénients reliés au déménagement doivent être assumés par la locatrice qui impose au

⁴²⁵ Vosburgh c. Kuca, 2014 QCRDL 21994.

⁴²⁶ Vosburg c Kuca, au para 22 :

De toute façon, devant le droit applicable quant au fait que les frais de déménagements accordés doivent être raisonnables et proportionnels à ceux que la locataire s'offrirait si elle choisissait elle-même de déménager, devant le fait que la compagnie Swiftway estime que le déménagement nécessitera 3 heures de travail, ce qui semble plus conforme à la superficie du logement et devant le fait que le coût de cette compagnie est moindre, le tribunal retiendra le chiffre émanant de cette compagnie.

⁴²⁷ Vosburg c Kuca, au para 33.

⁴²⁸ Vosburg c Kuca, au para 39.

⁴²⁹ Belousse c. Gestion Perrone inc., 2015 QCRDL 12545.

⁴³⁰ Mongeau c. Mongeau, 2014 QCRDL 16569.

⁴²³ Voir notamment Gingras c. 3104-2583 Québec inc., 2014 QCRDL 22382.

⁴²⁴ Stats pour les indemnités ordonnées : Vosburgh : Déménagement 700\$ + 3 mois de loyer 585\$; Mongeau : Indemnité déménagement 2500\$ + 3 mois 710\$; Robitaille : 3 mois 1035\$; Pépin : 3 mois 1035\$; Osmari : 3 mois 2385\$; Belousse : 3 mois 1515\$ + déménagement 1400\$ + troubles et inconvénients 800\$; Birch : 3 mois 3420\$; McLean : 3 mois 1935\$; Meunier : 3 mois 1875\$.

locataire l'obligation d'établir un nouveau domicile.⁴³¹

Tableau 48 – Indemnités accordées pour les frais de déménagement dans les décisions ordonnant l'éviction (avril 2014 à avril 2015)

Indemnités accordées pour les frais de déménagement	Nombre	Pourcentage (%)
Moins de 1000\$	1	4.17
Entre 1000\$ et 2000\$	1	4.17
Plus de 2000\$	1	4.17
Sur présentation des factures	6	25
Indemnité réservée	15	58,33
Aucune mention de l'indemnité	1	4,16
Total des décisions ordonnant l'éviction	24	100

3.2.2.4.5 L'indemnité pour les troubles et inconvénients

Nous n'avons recensé qu'une seule décision où la Régie du logement, en plus de l'indemnité de trois mois et pour les frais de dédommagement, a condamné le locateur à compenser le locataire pour les « troubles et inconvénients » qui sont le résultat de l'éviction⁴³². Cependant, le tribunal ne donne aucune indication quant aux raisons expliquant pourquoi une telle mesure est prévue dans ce cas.

Tableau 49 – Indemnités accordées pour troubles & inconvénients dans les décisions ordonnant l'éviction (avril 2014 à avril 2015)

Indemnités accordées (troubles et inconvénients)	Nombre	Pourcentage (%)
Indemnité pour troubles et inconvénients accordée	1	4.17
Total des décisions ordonnant l'éviction	24	100

3.2.2.4.6 Constats généraux sur les indemnités

Ces données permettent de constater que, généralement, le tribunal ne condamne pas directement le propriétaire indemniser les locataires pour les évictions, mais leur garantit plutôt le droit de poursuivre éventuellement le locateur si celui-ci refuse

de lui payer l'indemnité prévue au *Code civil*. Nous pouvons y voir une pratique problématique car cela implique d'instiguer un nouveau recours à la Régie du logement, avec tout ce que ça peut impliquer d'obstacle, notamment quant aux délais⁴³³ ainsi qu'au fardeau financier qui reposera sur les épaules du locataire. On peut également craindre que cette pratique exacerbe le pouvoir du locateur sur le locataire : ce dernier pourrait être à la merci de son rentier pour la détermination de l'indemnité pour l'éviction.

3.2.2.5 Les « conditions justes et raisonnables » et les délais (art.1967)

Dans 7 décisions, le locataire a fait une requête au régisseur pour obtenir le report de l'éviction à une date ultérieure⁴³⁴. Le juge y a consenti à seulement une reprise (14,29%)⁴³⁵.

Tableau 50 – Autres conclusions recherchées lorsqu'il y a une demande de report de la date d'éviction dans les décisions ordonnant l'éviction (avril 2014 à avril 2015)

Type d'autre conclusion dans les demandes de report de la date d'éviction	Nombre	Pourcentage (%)
Autres conclusions recherchées	7	29.17
Autres conclusions accordées	1	14.29
Autres conclusions refusées	6	85.71
Total des décisions ordonnant l'éviction	24	100

4. Chapitre IV : La contestation pour reprise ou éviction de mauvaise foi (article 1968 CcQ)

L'article 1968 CcQ est une disposition au cœur du mécanisme de contrôle des reprises et des évictions. Il vise non seulement à *prévenir* et *sanctionner* les reprises et les évictions réalisées de mauvaise foi mais également à *inciter* les locataires victimes à faire valoir leurs droits⁴³⁶.

⁴³³ Collectif Pro Bono UQAM, L'organisation d'une justice à deux vitesses. La catégorisation et la hiérarchisation des causes mises au rôle à la Régie du logement, Montréal, Université du Québec à Montréal, disponible en ligne: <http://socialtravail.uqam.ca/>, 2015.

⁴³⁴ Blanchette c. Sénécal, 2015 QCRDL 4686; Morin c. Sénécal, 2015 QCRDL 4687; Lamarre c. Sénécal (R.D.L., 2015-02-12), 2015 QCRDL 4688; Djian c. Sénécal (R.D.L., 2015-02-12), 2015 QCRDL 4689; Poirier Petersen c. Sénécal (R.D.L., 2015-02-12), 2015 QCRDL 4693; Burgat c. Dubreuil, 2014 QCRDL 18098; Birch c. ALP High Technology Inc., (R.D.L., 2014-08-01), 2014 QCRDL 26640

⁴³⁵ Birch c. ALP High Technology Inc., (R.D.L., 2014-08-01), 2014 QCRDL 26640

⁴³⁶ Pierre Pratte, « Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec », (1996), RDB 31.

⁴³¹ Mongeau c. Mongeau, 2014 QCRDL 16569, au para 22.

⁴³² Belousse c. Gestion Perrone inc., 2015 QCRDL 12545.

Cette disposition apparaît ainsi comme un corolaire du droit de reprise et d'éviction. Comme le rappelle la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* de 1979, à son article 34 « le locataire évincé a, et a toujours eu depuis le trente avril 1951, un recours devant les tribunaux de juridiction compétente, pour recouvrer les dommages lui résultant d'une reprise de possession obtenue de mauvaise foi, pour une autre fin que celles visées par le présent article⁴³⁷ ». La réforme de 1991 a renforcé les sanctions à l'égard d'un propriétaire de mauvaise foi en permettant au locataire de réclamer non seulement des dommages-intérêts, mais également des dommages punitifs⁴³⁸.

1968. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction.

Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.

Ainsi, un locataire peut obtenir des dommages-intérêts et des dommages punitifs et ce, même s'il n'a pas initialement contesté l'avis de reprise (art. 1963 CcQ).

4.1 Les recours en chiffres

4.1.1 Le nombre de recours en vertu de 1968

Le recours à cette disposition par les locataires apparaît cependant relativement exceptionnel. Pour l'ensemble du Québec, entre avril 2014 et mars 2015, selon les données disponibles, nous n'avons pu relever que 46 recours déposés sur ce fondement pour contester une *reprise*⁴³⁹ et quatre (4) seulement pour des cas d'éviction⁴⁴⁰.

Tableau 51 – Contestations pour reprises et évictions de mauvaise foi (art.1968 CcQ) sur l'ensemble du Québec (avril 2014 – mars 2015)

Types de demande	Nombre de décisions disponibles
Reprises	46
Évictions	4
Total	50

Nous avons analysé les 46 dossiers concernant le recours de l'article 1968 CcQ en contexte de *reprises*.

4.1.2 Le taux de succès des recours en vertu de 1968

Dans 50 % des cas (23 dossiers – incluant une entente entérinée par le tribunal), le tribunal a conclu à la mauvaise foi du propriétaire et le locataire a obtenu des indemnités.

Tableau 52 - Contestation pour reprise de mauvaise foi (art. 1968 CcQ), ensemble du Québec (avril 2014 à mars 2015) d'après les données disponibles en ligne sur SOQUIJ

	Nombre de décisions disponibles
Demande de contestation accueillie	22
Demande de contestation rejetée	23
Entente entérinée par le tribunal	1
Total	46

Ce taux de succès des locataires (50 %) – même si l'échantillonnage est limité – est intéressant quand on le compare avec celui obtenu par les locataires qui contestent l'*avis* de reprise (30 %) avec le recours de l'article 1963 CcQ, présenté plus haut. Les locataires semblent ainsi avoir – *a priori* – plus de chance d'obtenir gain de cause en établissant la « mauvaise foi » des propriétaires une fois la reprise réalisée (et alors que les critères de preuve de la mauvaise foi sont plus exigeants) qu'en contestant « l'intention réelle » du propriétaire lors de l'émission de l'*avis* de reprise ou d'éviction⁴⁴¹.

Mais surtout, ce taux de succès montre à quel point ce recours apparaît nécessaire pour protéger le droit au maintien dans les lieux et la protection du parc locatif.

⁴³⁷ Article 1659.8 Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise de possession obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise de possession. 1979, c. 48, a. 111

⁴³⁸ Voir aussi la Loi sur la régie du logement, art. 54.10 : « Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant de son départ définitif du logement par suite d'une reprise de possession illégale ou faite en vue de convertir l'immeuble en copropriété divisée ou par suite de travaux effectués en vue de préparer l'immeuble à la conversion et d'évincer le locataire, que ce dernier ait consenti ou non à quitter le logement. Le locataire peut également demander des dommages-intérêts punitifs. »

⁴³⁹ Référer au tableau du contentieux

⁴⁴⁰ Bendersky c. 4170822 Canada inc. (Port Lincoln), 2015 QCRDL 11695; Brossard c. Brahimi (R.D.L., 2014-09-11), 2014 QCRDL 31238; Laplante c. 34766847 Canada inc. (R.D.L., 2014-07-31), 2014 QCRDL 27313; Cameron c. Al Moustafa (R.D.L., 2014-04-23), 2014 QCRDL 15050

⁴⁴¹ Article 1963 : Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du tribunal.

Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

4.1.3 Les demandes de reprises initialement autorisées par la Régie et les ententes hors cour

L'autorisation d'une reprise par la Régie du logement n'interdit pas un recours en vertu de l'article 1968. Comme le souligne Pierre-Gabriel Jobin :

On s'est demandé jadis si l'obtention d'une autorisation de reprise du logement immunisait le locataire contre une action en dommages-intérêts. La réponse est négative. Il n'y a pas chose jugée entre cette demande d'autorisation et ce recours, qui sont distincts, et s'il fallait que l'autorisation constitue une fin de non-recevoir à l'action en dommages-intérêts, on favoriserait la fraude et on empêcherait de corriger, dans une certaine mesure, l'erreur judiciaire. Cette question n'est plus controversée maintenant⁴⁴².

De la même manière, une « entente » de reprise conclue entre le locataire et le propriétaire n'empêche pas un recours en vertu de l'article 1968. Le législateur a tenu à préciser à cet égard que le locataire peut intenter un recours, « *qu'il ait consenti ou non* » à la reprise.

En revanche, si lors d'un recours en vertu de 1968, le magistrat conclut finalement qu'il n'y a pas eu « mauvaise foi » lors de la reprise, le locataire qui n'a pas contesté la reprise et qui n'avait pas demandé d'indemnité, ne pourra pas en obtenir, au moins dans certains cas. On peut ainsi lire dans un jugement : « [a]u moment de l'envoi de la reprise du logement, si le locataire considérait que la demande était faite de mauvaise foi, il aurait dû la contester. De plus, s'il désirait demander une indemnité, il aurait dû, à ce moment, refuser la reprise et lorsque le locateur se serait adressé au Tribunal, il aurait pu demander une indemnité de départ. Puisqu'en vertu de l'article 1967 du *Code civil du Québec*, c'est lorsqu'il y a contestation que le Tribunal peut, lorsqu'il autorise la reprise, en fixer les conditions qu'il estime justes et équitables⁴⁴³ ». On relèvera cependant que certains magistrats estiment que des « ententes » qui ne prévoient aucune indemnité peuvent laisser supposer à une reprise de mauvaise foi⁴⁴⁴.

Quoiqu'il en soit, les contestations de reprises de mauvaise foi renvoient ainsi à deux types distincts de contentieux : celles qui font suite à une reprise autorisée par la Régie et celle qui font suite à une « entente » négociée entre les parties.

Sur ce point, on relèvera tout d'abord que dans 5 cas sur 46 demandes déposées en vertu de 1968, le tribunal ne précise pas si la contestation fait suite à une reprise autorisée par la Régie ou à une « entente » hors cour.

⁴⁴² Jobin, 1996.

⁴⁴³ Tremblay c. Provencher 2015 QCRDL 1415

⁴⁴⁴ Larocque c. Garnier 2014 QCRDL 16195

Il ressort toutefois de nos résultats que dans 16/41 des cas, les locataires avaient contesté l'avis de reprise et d'éviction devant la Régie du logement. Dans 25/41 la contestation en vertu de l'article 1968 faisait suite à des « ententes » entre les parties.

Tableau 53 – Contestation en vertu de 1968 (avril 2014 à mai 2015)

	Nombre de cas
Préalablement autorisées par la Régie du logement	16
Suite à une « entente » hors cours	25
S/O	5
Total	45

Ces données tendent à confirmer l'hypothèse selon laquelle une grande partie des expulsions sans faute sont réalisées sans l'accord du tribunal (14 000 environ selon un sondage de la CORPIQ)⁴⁴⁵.

4.1.4 Le taux de succès des reprises préalablement autorisées par la Régie

Tel qu'expliqué plus haut, ce n'est pas parce que la Régie valide dans un premier temps l'avis et qu'elle accorde le droit à la reprise qu'elle n'accordera pas de dommages-intérêts ou de dommages punitifs si le locataire arrive, *a posteriori*, à faire la preuve de la mauvaise foi du propriétaire en vertu de l'article 1968 CcQ. Il s'agit d'un nouveau recours et le régisseur doit analyser de nouveau le dossier dans son ensemble. Ainsi, dans la moitié des cas où la Régie avait validé l'avis de reprise, le locataire a par la suite réussi à établir la mauvaise foi du propriétaire.

Tableau 54 – Contestation d'une reprise préalablement autorisée par la Régie

Recours du locataire accueilli	8
Recours du locataire rejeté	8
Total	16

Dans ces cas, le recours à l'article 1968 apparaît véritablement comme un « droit d'appel ». Et ce recours apparaît d'autant plus important que dans 50 % des cas, le régisseur « reviendra » sur la décision prise par son collègue, en « première instance ».

Dans près de la moitié des cas dont il est question ici, la Régie rejette en « première instance » les arguments invoqués

⁴⁴⁵ Selon un sondage de la CORPIQ, il y a 14 000 demandes de reprises par an dont l'immense majorité de celles-ci sont réalisées, selon l'organisme via un « processus normal de négociation ».

par les locataires (comme la volonté du propriétaire de se débarrasser de ceux-ci afin de vendre l'immeuble à plus fort prix⁴⁴⁶ ou encore, de reprendre le logement pour une personne dont le locateur n'est pas le principal soutien⁴⁴⁷) pour finalement constater, *a posteriori* que ces arguments étaient bien fondés.

4.1.5 Le taux de succès des reprises réalisées suite à des ententes hors cour

Dans plus de la moitié des cas (13/25) les « ententes » conclues entre les parties - hors cour - sont finalement invalidées par le Tribunal. On peut ainsi constater que la « liberté contractuelle » ou le « processus normal de négociation » pour reprendre l'expression de la CORPIQ à ce sujet, peut mener à des abus qui seront par la suite sanctionnées par le tribunal. Par conséquent, si l'« [o]n ne peut pas présumer que cette négociation ne se fait pas de bonne foi » comme l'affirme cet organisme de défense des droits des propriétaires, il semble difficile de présumer qu'elle se déroule toujours de bonne foi ou du moins, toujours dans le respect des droits du locataire.

Tableau 55 – Contestation d'une reprise suite à une « entente » entre les parties

Recours du locataire accueilli	13
Recours du locataire rejeté	12
Total	25

4.2 La preuve de la mauvaise foi

Pour obtenir gain de cause dans un recours en vertu de l'article 1968 CcQ, il appartient au locataire de faire la preuve de la mauvaise foi du locateur. En effet, selon l'article 2805 CcQ la bonne foi se présume toujours, à moins que la loi n'exige expressément de la prouver. Le fardeau de prouver la mauvaise foi repose sur les épaules du locataire. Toutefois, comme le rappelait récemment la régisseuse Sylvie Lambert, « lorsque le droit de reprise n'est pas exercé, il pourra y avoir inversion du fardeau de preuve⁴⁴⁸ faisant en sorte que l'on se retrouve avec une présomption simple suivant laquelle le locateur doit se justifier⁴⁴⁹. »

Mais « [q]u'est-ce que la mauvaise foi ? » s'interroge Pierre-Gabriel Jobin. Il s'agit de toute évidence d'une notion pour le moins difficile à cerner; il peut être pour le moins « mal aisé de pénétrer dans l'esprit d'un individu pour déterminer dans quelle mesure celui-ci était animé par une volonté de tromper autrui sur ses réelles intentions »⁴⁵⁰. On mentionnera ici la définition

proposée par la régisseuse Chantal Bouchard qui semble la plus souvent citée :

Il est de jurisprudence constante que la bonne foi doit s'évaluer tout au long du processus de la reprise d'un logement, soit de l'avis à la reprise même. En matière contractuelle, ce principe se trouve codifié à l'article 1375 du Code civil du Québec. Les termes « obtenue de mauvaise foi » de cette disposition confirment également cette interprétation voulant que ce soit l'obtention qui soit visée dans son ensemble, faisant d'elle le nœud de l'affaire.

Cette notion de bonne ou mauvaise foi en est une principalement d'intention. La négligence grossière, flagrante et outrancière pourra parfois l'équivaloir. Les faits et circonstances entourant les événements viendront la teinter et tendront à la révéler. Tantôt il pourra y avoir mauvaise foi malgré le fait que le bénéficiaire habite effectivement le logement, mais de façon factice, tantôt il ne saura en être question même si ce bénéficiaire ne prend pas possession des lieux en raison notamment d'événements imprévus ou hors du contrôle du locateur.

Le droit du locataire au maintien dans les lieux fait partie de l'essence même du bail résidentiel. En reprenant possession, il est fait légitimement accroc à ce droit et c'est pourquoi il est exigé que le locateur propriétaire démontre qu'il entend réellement reprendre pour les fins indiquées à son avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. À l'inverse, les locataires évincés devront démontrer que la reprise de leur logement a été effectuée dans un autre but, soit de mauvaise foi et ce, en vertu d'une preuve précise, grave et concordante⁴⁵¹.

La preuve de la mauvaise foi apparaît ainsi exigeante en ce qu'elle doit reposer sur des éléments constitutifs comme l'intention de nuire, l'insouciance grossière quant aux conséquences possibles d'un acte sur les tiers ou de « l'égoïsme exercé de manière déraisonnable⁴⁵² ».

Le concept de mauvaise foi oblige ainsi « le tribunal à pénétrer dans le domaine de la subjectivité et pour cela, il est nécessaire, pour statuer en toute probabilité, d'apprécier l'ensemble des faits et circonstances entourant le litige⁴⁵³. » Le tribunal rappelle ainsi régulièrement que la mauvaise foi peut se déduire de l'ensemble du comportement d'une partie⁴⁵⁴. Il doit donc apprécier « la qualité des témoignages, par le ton, l'ordre des

⁴⁴⁶ Voir par ex Rubio c. Faruq 2014 QCRDL 14123 ou Verdoni c. Treton 2014 QCRDL 13391

⁴⁴⁷ Voir Dumont c. Baril 2014 QCRDL 37626

⁴⁴⁸ Lafleur c. Tran Chi, R.L. Montréal, 31-051229-134 G, le 5 février 2009, j.a. Charbonneau.

⁴⁴⁹ Barbeau c. Goncalves 2016 QCRDL 2246

⁴⁵⁰ Laureti c. D'Onofrio, 2010, QCRDL 22814, 10 juin 2010.

⁴⁵¹ Bellware c. Ortiz De Zorate, R.L. Montréal, 31-040820-005 G, le 17 octobre 2007, j.a. Bouchard. Voir aussi, la définition de la juge administrative Anne Mailfait: Laureti c. D'Onofrio, 2010, QCRDL 22814, 10 juin 2010.

⁴⁵² Vincent Karim, 1996 p. 436

⁴⁵³ Tongyuan Wang c. Karina Diaz-Lillo, 31-040608-070G, 12 juin 2007, Juge administratif Anne Mailfait.

⁴⁵⁴ Vincent Karim, 1996, p. 439

propos, les nuances ou contradictions énoncées ainsi que les éventuelles causes de reproches aux témoins⁴⁵⁵ » Et en la matière, le tribunal dispose d'une grande discrétion puisqu'en vertu de l'article 2845 CcQ, « [l]a force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal⁴⁵⁶ ».

Une autre question qui a été soulevée est celle de savoir à partir de quel moment doit être appréciée la bonne foi du propriétaire. Comme le mentionne une nouvelle fois Pierre-Gabriel Jobin,

[u]n changement de circonstances (décès, rupture de fiançailles, mutation dans une autre ville), survenant après l'envoi du préavis, souvent, fait en sorte que dorénavant le locateur n'a plus l'intention de reprendre le logement; il devient donc de mauvaise foi. Cela l'empêche-t-il de le reprendre? (...) Les avis sont partagés : certains estiment qu'il suffit au locateur d'être de bonne foi le jour de l'envoi du préavis et qu'il peut ensuite devenir impunément de mauvaise foi; d'autres pensent que la bonne foi doit aussi subsister au moins jusqu'à l'audition devant la Régie du logement de la demande de reprise; d'autres enfin veulent que la bonne foi perdure jusqu'à la reprise elle-même et que le locateur pousse son honnêteté jusqu'à louer effectivement au bénéficiaire le logement dont il a réclamé la reprise – sinon il doit offrir au locataire la reconduction de son bail .

Selon Carmen Palardy, la « jurisprudence très majoritaire » considère que le locataire peut démontrer que le locateur a été de mauvaise foi tout au long du processus, soit depuis l'envoi de l'avis jusqu'à la date prévue de la reprise⁴⁵⁷. Dans le même sens, Pierre-Gabriel Jobin estime que « le locateur doit être de bonne foi jusqu'à la date prévue pour la reprise. Le préavis et même l'audition de la demande et l'autorisation ne constituent que des étapes en vue de réaliser le projet du locateur. Jusqu'au jour prévu pour le départ du locataire, le bail demeure en vigueur⁴⁵⁸ ». Un jugement récent confirme ce point de vue : « La jurisprudence est constante pour soutenir qu'*a contrario*, la bonne foi du locateur doit se retrouver tout au long du processus de la reprise du logement pour éviter une condamnation⁴⁵⁹ ».

En d'autres termes, la bonne foi doit diriger la conduite des parties de la naissance de l'obligation jusqu'à l'exécution ou extinction de celle-ci.

Ainsi, le locateur peut être poursuivi en vertu de l'article 1968 CcQ, alors même qu'il était de bonne foi au début du processus, mais qu'il a modifié son intention et qu'il agit de mauvaise foi par la suite⁴⁶⁰. Si le locateur change d'avis en cours de procédure – par exemple, s'il ne désire plus reprendre le logement, il doit en informer le locataire, faute de quoi le tribunal conclura à sa mauvaise foi⁴⁶¹.

La prise en compte de la bonne foi tout au long du processus n'empêche bien évidemment pas les magistrats de tenir compte d'événements imprévus. La Régie cite en ce sens un jugement de la Cour du Québec de 1989 :

Il n'y a pas mauvaise foi si, après la reprise, le locateur ne prend pas la possession des lieux à cause d'un événement imprévu comme par exemple un mariage retardé parce que le futur époux est devenu chômeur, ou à cause du fait que le logement était trop délabré après le départ du locataire évincé.

Certains événements hors du contrôle du propriétaire peuvent surgir, ce qui n'altère en rien sa bonne foi. (Notre soulignement)⁴⁶².

4.3 Analyse de la jurisprudence

4.3.1 Méthodologie

Nous avons analysé les 22 demandes (100 % des décisions disponibles) de contestation pour reprise de mauvaise foi qui ont été accueillies par le tribunal, d'avril 2014 à mars 2015, pour l'ensemble du Québec, d'après les données disponibles en ligne (SOQUIJ), avec les termes de recherche « 1968 » et « reprise », puis un tri des résultats. Pour chaque décision analysée, nous avons noté le numéro de référence, la présence des parties, si les parties étaient représentées (par avocat ou non), en quoi consistait la preuve du locataire et la défense du locateur, le montant des dommages fixé par le tribunal et si la reprise avait préalablement fait l'objet d'un recours devant la Régie ou si elle résultait d'une entente entre les parties.

4.3.2 Motifs retenus par le tribunal pour accueillir le recours

Dans la lignée des travaux de Pierre-Gabriel Jobin, nous avons tenté d'élaborer une classification selon le motif qui nous a semblé le plus déterminant pour le tribunal. Il convient cependant de préciser ici que ce motif est rarement le seul et peut s'accompagner d'autres éléments, par exemple, d'un témoignage peu convainquant du locateur, d'une mauvaise

⁴⁵⁵ Laureti c. D'Onofrio, 2010, QCRDL 22814, 10 juin 2010.

⁴⁵⁶ Laureti c. D'Onofrio, 2010, QCRDL 22814, 10 juin 2010.

⁴⁵⁷ Carmen Palardy, « La reprise de logement par le locateur: une exception au droit au maintien dans les lieux du locataire », *Développements récents en droit immobilier*, Barreau du Québec - Service de la formation continue 2002, pp.256-257.

⁴⁵⁸ Pierre-Gabriel Jobin 1996. Voir aussi : Art. 1375 CcQ

⁴⁵⁹ Beaucage c. Lépine 2014 QCRDL 12143

⁴⁶⁰ Nous avons cependant pu trouver une décision où la régisseuse considère que c'est « au moment de l'envoi de l'avis que doivent s'apprécier les intentions du locateur ». Bravo c. Pangallo, 2015 QCRDL 944

⁴⁶¹ Barbeau c. Goncalves 2016 QCRDL 2246

⁴⁶² (1989) R.J.Q. 755 (C.Q.). Voir aussi Kotopoulos c. Borkowsky, [1992] J.L. 244 (C.Q.). J.E. 93-299, cité dans Bravo c. Pangallo, 2015 QCRDL 944

attitude lors de l'audience ou de harcèlement des locataires⁴⁶³. Il s'agit d'un ensemble de faits et comme le mentionne l'auteur, « souvent, le tribunal rend une décision cas par cas, et il n'est alors pas possible de dégager des critères généraux. Des situations semblables (une erreur d'appréciation du coût des travaux à effectuer dans le logement et une erreur d'appréciation des probabilités que le bénéficiaire annoncé dans le préavis occupe effectivement le logement) donnent lieu à des décisions contradictoires ».

Tableau 56 – Motifs retenus par le tribunal pour accueillir le recours

Motifs (principaux)	Nombre de décisions
Revente de l'immeuble peu de temps après la reprise avec d'autres locataires que les bénéficiaires prévus, ou logement demeuré vacant	5
Se débarrasser de locataires indésirables + d'autres locataires que les bénéficiaires prévus	5
Logement reloué à des tiers avec hausse de loyer	3
Le locateur n'est pas le principal soutien de la locataire qui occupe réellement le logement repris	2
Le bénéficiaire de la reprise acquiert finalement une propriété au moment de la reprise ou avant celle-ci et n'a donc plus besoin du logement	2
Incertitude du projet de reprise et problème au niveau du témoignage (peu convainquant, contradictoire ou attitude lors de l'audience)	2
Occupation non-régulière et occasionnelle du logement par la bénéficiaire de la reprise	1
Logement non-repris par le bénéficiaire (sans plus de détail)	1
Le locateur n'était pas propriétaire de l'immeuble	1
Total	22

⁴⁶³ Huynh c. Khadija 2014 QCRDL 40860

4.3.2.1 L'immeuble est revendu peu de temps après la reprise

Parmi les motifs qui font en sorte que le tribunal accueille le recours en vertu de l'article 1968 CcQ, l'un des plus fréquents est le fait que l'immeuble a été revendu peu de temps après la reprise du logement (avec d'autres locataires que les bénéficiaires visés par la reprise qui occupent le logement)⁴⁶⁴.

4.3.2.2 Le propriétaire souhaite se débarrasser des locataires

Un autre motif relativement fréquemment retenu est la preuve que les locateurs ont simplement voulu se débarrasser des locataires⁴⁶⁵.

4.3.2.3 Le logement n'est pas été loué au bénéficiaire mentionné dans l'avis de reprise

De même, le fait que le logement ait été loué à des tiers plutôt qu'au bénéficiaire de la reprise qui a été initialement prévu constitue un motif (parmi d'autres) pour le tribunal de conclure à la mauvaise foi du locateur⁴⁶⁶.

Dans deux décisions⁴⁶⁷, les locataires ont réussi à démontrer que la reprise n'était pas destinée au bénéficiaire mentionné dans l'avis de reprise, mais à une personne dont le locateur n'était pas le principal soutien (par ex. la sœur du locateur). Ces reprises de logement avaient pourtant été entérinées par la Régie, comme quoi les locateurs ont effectivement réussi à tromper le tribunal sur leurs réelles intentions.

4.3.2.4 La locatrice n'est pas la propriétaire du logement

Le fait que la locatrice n'était pas propriétaire du logement repris a permis de conclure à une reprise de mauvaise foi⁴⁶⁸.

4.3.2.5 Le bénéficiaire de la reprise a acheté une autre propriété

Le fait que le ou la bénéficiaire de la reprise ait acheté une autre propriété peut également constituer un indice de mauvaise foi de la part du locateur, puisque ce dernier aurait dû aviser le locataire que la reprise n'aurait pas lieu⁴⁶⁹.

⁴⁶⁴ Voir Rubio c. Faruq 2014 QCRDL 14123; Verdoni c. Treton 2014 QCRDL 13391; Jacques c. Fournier 2014 QCRDL 16187; Roy c. Dion 2014 QCRDL 38267;

⁴⁶⁵ Voir Corbeil c. Guerrier 2014 QCRDL 18250; Côté c. Guimond (Succession de) 2014 QCRDL 29464; Labelle c. Jodoin 2014 QCRDL 41173; Lizotte c. Arisona 2014 QCRDL 30395; Huynh c. Khadija 2014 QCRDL 40860; Brochu c. Vaillancourt 2015 QCRDL 932.

⁴⁶⁶ Audette c. Lalonde 2014 QCRDL 16122; Perry c. Fauve 2014 QCRDL 37680

⁴⁶⁷ Lemieux c. Roy 2015 QCRDL 10508 et Dumont c. Baril 2014 QCRDL 37626

⁴⁶⁸ Deslauriers c. Nasr 2014 QCRDL 19696. Précisons que cette demande de reprise n'avait pas été portée devant le tribunal, elle résultait d'une entente.

⁴⁶⁹ Hachem c. Beaudoin 2014 QCRDL 41062; Sellami c. Fucala 2014 QCRDL 34976

4.3.2.6 Le manque de sérieux des démarches du propriétaire

La mauvaise foi peut aussi consister en une « négligence flagrante » dans l'élaboration du projet. À deux reprises⁴⁷⁰ par exemple, le tribunal reconnaît que le projet de reprise n'était pas sérieux⁴⁷¹. Une occupation non-régulière et occasionnelle du logement repris par la locataire démontre sa mauvaise foi⁴⁷². Il arrive aussi que le tribunal fasse écho au témoignage offert par le locateur lors du recours initial (la première demande de reprise), si celui-ci se contredit lorsque le locataire entreprend un recours avec 1968⁴⁷³.

4.3.2.7 Autres éléments factuels contribuant à établir la mauvaise foi du propriétaire

Il est souvent difficile de distinguer le motif principal retenu par le tribunal. Les magistrats statuent le plus souvent sur un faisceau d'indices. On peut ainsi relever que l'envoi d'un préavis d'augmentation de loyer avant l'avis de reprise ou des raisons vagues alléguées par le locateur peuvent constituer des indices de mauvaise foi⁴⁷⁴.

Le fait que le locateur n'ait pas offert d'indemnité au locataire dont le logement serait repris (il s'agissait d'une entente)⁴⁷⁵, même si cette indemnité n'est pas obligatoire, peut être un indice de mauvaise foi.

Dans le même sens, l'envoi d'un préavis d'augmentation de loyer avant l'avis de reprise ou des raisons vagues alléguées par le locateur peuvent constituer des indices de mauvaise foi⁴⁷⁶.

4.3.3 Motifs retenus par le tribunal pour rejeter le recours

Afin de distinguer ce que le tribunal ne considère pas comme un témoignage de mauvaise foi de la part du locateur, nous avons essayé de catégoriser certains des motifs retenus par le tribunal pour rejeter le recours de l'article 1968 CcQ. Ces motifs permettent ainsi aux propriétaires de faire valoir, en défense, leur bonne foi.

Tableau 57 – Motifs retenus par le tribunal pour rejeter le recours

Motifs (principaux)	Nombre de décisions
« L'enquête » menée par le locataire ne convainc pas le tribunal ou malgré l'apparence de mauvaise foi, le tribunal n'est pas convaincu	6
La reprise n'a pas eu lieu pour des raisons hors du contrôle du locateur	4
Locataire informé que la reprise pouvait ne pas avoir lieu	3
Demande irrecevable car entente (résiliation, reprise ou locateur n'occupera pas le logement visé par la reprise)	3
Locataire absent à l'audience	3
Logement laissé en mauvais état; travaux nécessaires afin de pouvoir l'occuper.	2
Locataire connaissait la situation précaire du locateur (un proche)	1
Locataire avait fait l'acquisition d'une propriété avant la reprise + La reprise n'a pas eu lieu pour des raisons hors du contrôle du locateur	1
Total	23

4.3.3.1 Le manque de preuve des locataires ou leur « mauvaise foi »

Établir la preuve de la mauvaise foi du propriétaire – une fois que l'on est expulsé de son logement et donc possiblement, de son quartier, voire de sa ville – est pour le moins difficile. Cela nécessite le plus souvent un véritable travail d'investigation aux alentours de son ancien logement pour vérifier ce qu'il est devenu et qui l'habite réellement, le soutien de voisins qui peuvent venir témoigner, la « complicité » éventuelle des nouveaux locataires, etc.

Bref, tous ces éléments de preuve apparaissent pour le moins chronophages, anxiogènes, possiblement coûteux financièrement et parfois inutiles. Car si la preuve réunie par le locataire est insuffisante pour établir la mauvaise foi du propriétaire, son recours sera rejeté. On peut mentionner à titre d'exemple les démarches effectuées par un locataire évincé, suite à un jugement accordant l'éviction :

Suite à ce jugement, le locataire n'a eu d'autre choix que de quitter son logement au mois de juin 2004. (...) Le locataire mentionne que vers le mois de février 2005, il a constaté que ce n'était pas les pe-

⁴⁷⁰ Larocque c. Garnier 2014 QCRDL 16195 et Huynh c. Khadija 2014 QCRDL 40860

⁴⁷¹ Les deux demandes de reprises n'avaient pas été portées devant la Régie.

⁴⁷² Rajotte c. Moussame 2014 QCRDL 15843

⁴⁷³ Dumont c. Baril 2014 QCRDL 37626

⁴⁷⁴ Jobin, 1996 : 234

⁴⁷⁵ Larocque c. Garnier 2014 QCRDL 16195

⁴⁷⁶ Jobin, 1996 : 234

tites-filles de monsieur Ouellet qui habitaient son logement, mais d'autres personnes. (...) Il nomme Maxime Merphy, Véronique Long et Martin. (...) Il ajoute que son adresse civique existe toujours et qu'il y a une boîte postale pour cette adresse. (...) Il mentionne aussi qu'il est allé à son ancien logement et que le mur mitoyen qui avait été ouvert pour permettre l'agrandissement du logement avec celui de monsieur Ouellet, avait été refermé. (...) Selon lui, l'agrandissement n'a jamais eu lieu et c'est la preuve du stratagème utilisé par le locateur pour l'évincer de son logement de mauvaise foi. (...) Il mentionne aussi qu'au départ de ces locataires, d'autres locataires ont occupé son logement Chilly Dort et Jonathan Dylan Normandin (...). Le loyer de 590 \$ à son départ était rendu à 1 025 \$ en 2008. (...) Il met aussi en preuve le rôle joué par monsieur Ouellet dans d'autres dossiers impliquant le locateur. Celui-ci agissait tantôt comme concierge tantôt comme son représentant devant la Régie du logement (voir les décisions soumises)⁴⁷⁷.

Ce locataire n'obtiendra pas gain de cause.

Toujours à titre d'exemple, une locataire remarque que le logement est toujours vide plusieurs mois après la reprise; le lendemain de l'envoi d'une mise en demeure à son ancien locateur, une femme emménage soudainement dans l'appartement⁴⁷⁸. La défense des locateurs, qui affirment plutôt avoir procédé à des travaux de rénovation, l'emporte. Dans le même sens, le fait que la voiture du locateur soit souvent chez les parents de celui-ci ne signifie pas pour autant que celui-ci n'habite pas le logement concerné par la reprise⁴⁷⁹.

On peut enfin rappeler que les locataires sont tenus d'agir de bonne foi. Ainsi, dans une affaire le régisseur rappelle les articles 6 et 7 du *Code civil du Québec* selon lesquelles toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi, et qu'aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi⁴⁸⁰.

4.3.3.2 Des événements hors du contrôle du propriétaire

Comme nous l'avons mentionné précédemment, le fait que le logement ne soit finalement pas repris, vendu ou loué à la personne qui était initialement mentionné dans l'avis de reprise, ne signifie pas que le propriétaire est automatiquement de mauvaise foi. Des événements comme le chômage, le fait que le logement était délabré après le départ du locataire évincé, le décès, la maladie ou l'incapacité financière⁴⁸¹, hors du contrôle du propriétaire, peuvent surgir, « ce qui n'altère en rien sa

bonne foi⁴⁸². Une locatrice est tombée gravement malade, sa sœur s'est suicidée et cette dernière a légué sa maison aux bénéficiaires de la reprise (leurs parents)⁴⁸³, ce qui a permis au tribunal de conclure à une absence de mauvaise foi⁴⁸⁴. Autre exemple d'événement qui empêche le tribunal de conclure à la mauvaise foi : le fils du locateur, bénéficiaire de la reprise, se sépare⁴⁸⁵. Encore, un projet de reprise n'était finalement plus réalisable en raison de problèmes de santé du locateur⁴⁸⁶.

4.3.3.3 Le fait qu'il s'agisse d'une « entente de résiliation »

La problématique des ententes entre locateur et locataire, en dehors des tribunaux est un enjeu particulièrement problématique. En effet, quand les locataires ont conclu une « entente » pour quitter le logement, les régisseurs doivent distinguer les « ententes de reprises » des « ententes de résiliation » du bail. Comme le rappellent régulièrement les magistrats, le droit au maintien dans les lieux (article 1936 CcQ) est une disposition d'ordre public de protection, si bien « qu'une fois acquis, le locataire est libre de renoncer à son droit. Ainsi, à la demande de l'une ou de l'autre des parties, une entente peut intervenir mettant fin au bail ». Dans ce dernier cas, il s'agit simplement d'une « entente de résiliation ». En d'autres termes, si les parties s'entendent pour mettre fin au bail, sans nécessairement préciser dans l'entente qu'il s'agit d'une reprise ou d'une éviction, certains magistrats refuseront de se prononcer sur l'entente, estimant qu'il s'agit d'une négociation conclue d'un commun accord (par exemple, lorsqu'une locataire veut quitter son logement avant le terme de son bail et que le locateur accepte)⁴⁸⁷.

Pour illustrer cette idée on peut citer ce jugement relativement récent :

Concernant les coûts de déménagement, de rebranchement et de différence de loyer réclamés par la locataire, le Tribunal ne peut lui octroyer, puisqu'elle y a renoncé. (...) Lorsqu'une personne reçoit un avis de reprise de logement, trois options s'offrent à elle. Premièrement, elle peut contester la reprise et lors de l'audition devant le tribunal, elle fera valoir ses droits et demandera, si elle doit quitter, des frais de dédommagement. (...) En deuxième lieu, elle peut ne pas s'opposer et s'entendre directement avec son locateur, afin d'être indemnisée pour son déménagement. (...) Et finalement, cette personne évincée de son logement peut accepter de quitter sans rien demander et c'est ce que la locataire a fait en refusant de contester la demande de

⁴⁷⁷ Chamberland c. Coulombe 2015 QCRDL 15035

⁴⁷⁸ Giard c. Baitsa 2014 QCRDL 29429

⁴⁷⁹ Polusewicz c. Ravenda 2014 QCRDL 12590

⁴⁸⁰ Mallette c. Hoque 2014 QCRDL 42649

⁴⁸¹ Jobin, 1996.

⁴⁸² (1989) R.J.Q. 755 (C.Q.). Voir aussi Kotopoulos c. Borkowsky, [1992] J.L. 244 (C.Q.). J.E. 93-299, cité dans Bravo c. Pangallo, 2015 QCRDL 944

⁴⁸³ Corbeil c. Huynhbaio 2014 QCRDL 16120. Voir aussi Desgroseilliers c. Gagné 2015 QCRDL 10161

⁴⁸⁴ Grondin c. Trudeau 2014 QCRDL 17688

⁴⁸⁵ Bravo c. Pangallo 2015 QCRDL 944

⁴⁸⁶ Grondin c. Trudeau 2014 QCRDL 17688

⁴⁸⁷ Voir par ex Labrecque c. Lassonde 2014 QCRDL 36525

reprise ou de négocier directement avec le locateur, une indemnité de départ⁴⁸⁸.

Dans le jugement en question, c'est cette troisième option qu'avait « choisi » la locataire, à savoir quitter le logement sans rien demander. Si bien que pour le magistrat, « à cette étape, elle ne peut donc plus revendiquer les frais qu'elle demande », en l'occurrence, notamment, les frais de déménagements, de rebranchement et de différence de loyer entre son logement actuel et le précédent.

Avec égard, il nous semble que cette interprétation est contestable pour plusieurs raisons. En premier lieu, dans le cas précédent, l'affirmation selon laquelle la locataire ne « peut donc plus revendiquer les frais qu'elle demande » semble aller à l'encontre des dispositions mêmes de l'article 1968 selon lesquelles, « le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction » (nos soulignements)

Mais surtout, la distinction entre les deux types d'« ententes » (pour « résiliation » ou pour « reprise ») n'est pas toujours facile à faire et la négociation de ces ententes peut conduire à un certain nombre d'abus qui peuvent miner le droit au maintien dans les lieux des locataires et porter atteinte à la protection du parc locatif.

À titre d'exemple, en août 2013, une locataire signe une entente avec ses propriétaires pour quitter son logement le 1^{er} septembre⁴⁸⁹. Selon l'entente, les locateurs récupèrent le logement « pour les usages personnels des propriétaires ». Il n'est donc pas précisé qu'il s'agit d'une potentielle reprise ou éviction. Cependant, « [p]eu après son départ, la locataire a remarqué une affiche « TATTOO » dans la fenêtre de son ancien logement, situé au sous-sol de la maison des locateurs. Elle en a donc conclu que les locateurs avaient repris son logement pour y établir un commerce ». Il s'agirait donc d'une éviction (ou d'une reprise selon la période considérée). Mais pour le magistrat, « [l]e document signé n'est pas un avis de reprise, mais une entente de résiliation de bail. De ce fait, à moins qu'une intention frauduleuse ait été démontrée, ce qui n'est pas le cas, le tribunal ne peut pas considérer qu'il s'agit d'une reprise au sens des articles 1957 et s. C.c.Q ». Et en l'espèce, « il n'y a pas de preuve convaincante que la locataire ait subi quelque influence que ce soit avant de consentir à la résiliation du bail. Dans ces circonstances, le tribunal ne peut pas conclure qu'il s'agit d'une reprise de mauvaise foi. La demande de la locataire n'est pas fondée ».

On peut également mentionner une autre affaire, où les propriétaires rencontrent des difficultés financières et informent une locataire – qui habite le logement depuis plus de 30 ans – qu'ils souhaitent reprendre le logement. Il s'en suit une période

de négociation aux termes desquelles la locataire propose d'augmenter son loyer de 70 \$ par mois, ce qui sera refusé par les propriétaires. La locataire trouve un nouvel appartement. Elle en informe ses propriétaires et elle apprend que ces derniers ne souhaitent plus reprendre le logement mais le vendre. Il y a débat sur la date à laquelle les propriétaires ont informé la locataire qu'ils ne reprenaient plus le logis, mais « en l'instance, le tribunal ne croit pas que les locateurs furent de mauvaise foi ni lors de l'envoi de l'avis ni lorsqu'ils ont changé d'idée sur la reprise. Au contraire, ils semblent avoir été transparents dès le début en informant la locataire de la possibilité que la reprise n'aurait pas lieu et ont maintenu un contact avec elle tout au long du processus pour la tenir informée des développements »⁴⁹⁰. Il y a donc eu une « entente de résiliation » et la locataire n'a pas le droit à une indemnité en vertu des dispositions relatives au droit à la reprise.

Dans une autre affaire, d'éviction cette fois, les propriétaires informent la locataire qu'ils souhaitent reprendre son logement pour faire une garderie. Il s'agit donc en théorie d'une demande d'éviction. Mais « [l]a locataire lui aurait répondu avoir reçu sa lettre et ne pas avoir l'intention de renouveler le bail au 1^{er} juillet 2012. La locatrice lui a donc proposé de rédiger la lettre de non-renouvellement du bail, ce que la locataire a accepté ». Or, dans cette affaire, la magistrate relève toute une série d'éléments pour le moins troublants. Ainsi, « il n'est pas contesté que le logement n'a jamais été utilisé pour les fins mentionnées dans l'avis d'éviction transmis à la locataire », que « les parties reconnaissent également que leurs relations étaient conflictuelles au moment de la transmission de l'avis pour agrandissement du logement », que l'avis était contradictoire et enfin, qu'il est « admis par la locatrice qu'ils n'ont pas avisé la locataire de leur décision de ne plus exploiter une garderie dans leur logement au moment où elle obtient sa signature sur un document par lequel elle ne renouvelle pas le bail ». La magistrate constate également « que les locateurs ont augmenté substantiellement le prix du loyer au départ des locataires, pouvant laisser croire à première vue que telle était leur intention en reprenant le logement ». Finalement, la demande de la locataire est rejetée au motif, notamment, que « la locataire témoigne qu'elle n'avait pas l'intention de renouveler son bail à l'échéance et qu'il était de leur intention de déménager, et ce, peu importe le projet des locateurs⁴⁹¹ ». Là encore, l'« entente de résiliation » fait en sorte que la locataire n'a pas droit à une indemnité.

Une question relativement similaire a été portée en appel, devant la Cour du Québec. Dans cette affaire, les locataires s'opposent à une reprise devant la Régie du logement. Cette dernière autorise la reprise. Les locataires demandent alors aussitôt la rétractation du jugement. Incertains de l'issue du différend, ils signent un nouveau bail pendant le délibéré. Finalement, la rétractation est accordée et la reprise et des dommages punitifs et matériels sont accordés aux locataires. Le

⁴⁸⁸ Matte c. Côté 2015 QCRDL 37770

⁴⁸⁹ Bigras c. Demers 2014 QCRDL 20949

⁴⁹⁰ Beaucage c. Lépine 2014 QCRDL 12143

⁴⁹¹ Déjean c. Brutus 2015 QCRDL 297

propriétaire porte la décision en appel. Il s'agissait alors de déterminer : « Est-ce qu'il y a eu reprise, est-ce qu'il y a eu éviction alors que les intimés ont signé un bail et quitté les lieux avant qu'une décision n'intervienne? ». En d'autres termes, le fait que les locataires aient signé un bail signifie-t-il qu'ils ont « résilié » leur bail et renoncé à exercer leur droit de contestation de la reprise ? Plus précisément, le propriétaire plaide « qu'il n'a pas exercé le droit de reprendre possession du logement faisant l'objet du litige puisqu'il s'est désisté de sa demande à la Régie du logement et que les locataires ont plutôt volontairement décidé de déménager ». Il y aurait donc eu résiliation du bail par les locataires et non reprise de logement. En appel, le magistrat ne retient cependant pas la version du propriétaire et relève que les locataires n'auraient jamais quitté leur logement si le propriétaire n'avaient pas poursuivi des démarches judiciaires contre les locataires : « dans ce contexte, il n'y a pas lieu de reprocher aux locataires d'avoir signé un bail pour un autre logement puisqu'ils risquaient d'être mis à la rue environ six semaines plus tard et que le résultat de leur demande en rétractation de jugement était nécessairement incertain⁴⁹² ».

Ainsi, dans certains cas à tout le moins, peu importe que le logement ne soit finalement pas reloué, ou que le loyer soit augmenté de manière importante, l'« entente de résiliation » lie les parties.

Il nous semble que cette interprétation va à l'encontre de l'esprit du texte de loi. L'encadrement du droit de reprise et d'éviction a précisément pour but de protéger le parc locatif et le droit au maintien dans les lieux. Ainsi, une « entente de résiliation » qui permet à un propriétaire de reprendre, de transformer son logement en commerce ou de le vendre, devrait être considérée *de facto et de jure* comme une reprise ou une éviction, peu importe les termes de l'entente, et donner droit minimale-ment à une indemnité pour les locataires.

4.3.3.4 Le fait que le logement nécessitait d'importantes réparations

Il s'agit également d'un enjeu important. En effet, le propriétaire qui souhaite reprendre le logement, pour se loger ou loger un membre de sa famille, peut souhaiter faire des travaux, avant de prendre possession du logement. Mais le fait que le logement soit toujours en travaux passé un certain délai après la reprise, peut également laisser penser que celle-ci était un prétexte. Les magistrats doivent alors statuer au cas par cas et il semble admis que « [l]e simple fait que le bénéficiaire de la reprise n'a pas aménagé dans le logement ne suffit toutefois pas, à lui seul, à cristalliser la mauvaise foi⁴⁹³ ».

Une décision rejette ainsi le recours d'un locataire

⁴⁹² Zafirov c. Stanimirov, 2011 QCCQ 2595

⁴⁹³ Tongyuan Wang c. Karina Diaz-Lillo, 31-040608-070G, 12 juin 2007, Juge administratif Anne Mailfait.

considérant qu'il a laissé le logement dans un tel état que les locataires ont dû procéder à des travaux les empêchant d'occuper le logement qu'ils reprenaient⁴⁹⁴.

On peut cependant trouver d'autres décisions qui semblent plus problématiques, où le régisseur constate la mauvaise foi du propriétaire tout en relevant que le locataire est tenu de remettre les lieux en bon état.

Concernant le refus de Monsieur Clément de prendre possession des lieux, le Tribunal considère que son motif est injustifié. En effet, celui-ci ne peut déclarer que logement était inhabitable puisque les travaux qu'il y avait à faire étaient des travaux de plâtrage et de peinture qui sont généralement des travaux courants lorsqu'on prend possession d'un nouveau logement et en ce qui concerne le plancher, ces travaux pouvaient être faits même si le locataire avait pris possession des lieux. Le Tribunal considère que le motif allégué par Monsieur Clément n'était qu'un prétexte pour ne pas prendre possession des lieux. (...) Cependant, le locataire se devait quant à lui de remettre les lieux en bon état lors de son départ. Or, il appert que des murs étaient à plâtrer et repeindre compte tenu des dommages causés à ces murs par les meubles du locataire et qu'il devait réparer la porte de la salle de lavage et les cadres de portes endommagées. Or, à son départ, rien n'a été fait ni par lui ni par la caution⁴⁹⁵.

Le locataire est alors condamné à payer 1 000\$ au propriétaire de dommages et intérêts.

4.4 Dommages accordés par le tribunal

Lorsque le tribunal donne raison au locataire, le libellé de l'article 1968 CcQ prévoit qu'il peut non seulement accorder des dommages-intérêts au locataire, mais également des dommages punitifs (alinéa 2 de l'article).

1968. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction.

Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs

Les dommages-intérêts ont pour fonction de réparer le préjudice subi⁴⁹⁶, alors que les dommages punitifs ont une fonction préventive⁴⁹⁷.

⁴⁹⁴ Mallette c. Hoque 2014 QCRDL 42649

⁴⁹⁵ Guay c. Clément 2015 QCRDL 908

⁴⁹⁶ Art. 1607 CcQ

⁴⁹⁷ Art. 1621 al. 1 CcQ

Il est ainsi admis qu'il s'agit d'indemnités distinctes de celles éventuellement perçues en vertu de 1967, suite à une autorisation de reprise ou d'éviction. Il est en effet de jurisprudence constante que l'indemnité perçue au « stade de l'autorisation de la reprise, ne couvre pas l'ensemble des dommages que peut entraîner un déménagement⁴⁹⁸ ».

Aussi, le Tribunal rappelle que l'article 1968 vise autant une reprise contestée que non contestée et la disposition permet l'octroi des dommages-intérêts et des dommages punitifs, qui ne font pas double emploi, puisque les derniers visent à sanctionner le fautif de l'acte plutôt que les conséquences subies par la locataire. (...) Ce n'est donc pas parce que la locataire a accepté la reprise qu'elle ne peut pas alors revendiquer des dommages si celle-ci a été exercée de mauvaise foi⁴⁹⁹.

En revanche, les indemnités perçues au titre des frais de déménagements ne peuvent être, bien entendu, accordées deux fois⁵⁰⁰.

Il reste que les dommages finalement perçus par les locataires victimes d'une reprise ou d'une éviction de mauvaise foi sont particulièrement difficiles à analyser. En effet, très souvent, les magistrats ne ventilent pas suffisamment les montants pour que l'on puisse précisément savoir ce qui est attribué pour chaque chef de dommages, une situation régulièrement dénoncée par la Cour du Québec en appel⁵⁰¹.

Nous présenterons la jurisprudence applicable pour chacun de ces types de dommages avant de présenter nos résultats de recherche et un certain nombre d'affaires pour illustrer, concrètement, comment les magistrats procèdent.

4.4.1 Les dommages-intérêts

Ce sont les règles du *Code civil* qui s'appliquent. Les deux dispositions pertinentes sont les article 1607 (droits) et 1611 (évaluation) :

⁴⁹⁸ Remise c. Sompolinsky 2016 QCRDL 18835 : « Dans l'attribution des dommages, le Tribunal doit tenir compte de l'indemnité de 5 000 \$ déjà obtenue. Cette dernière était attribuée notamment pour couvrir les frais de déménagement des meubles et du piano, les coûts de transfert des services ainsi que la compensation d'une partie des inconvénients reliés au départ. La jurisprudence est constante cependant à déterminer que l'indemnité de déménagement obtenue au stade de l'autorisation de la reprise ne couvre pas l'ensemble des dommages que peut entraîner un déménagement »

⁴⁹⁹ Guimond c. Fournier 2016 QCRDL 16491

⁵⁰⁰ Remise c. Sompolinsky 2016 QCRDL 18835 : « Dans l'attribution des dommages, le Tribunal doit tenir compte de l'indemnité de 5 000 \$ déjà obtenue. Cette dernière était attribuée notamment pour couvrir les frais de déménagement des meubles et du piano, les coûts de transfert des services ainsi que la compensation d'une partie des inconvénients reliés au départ. La jurisprudence est constante cependant à déterminer que l'indemnité de déménagement obtenue au stade de l'autorisation de la reprise ne couvre pas l'ensemble des dommages que peut entraîner un déménagement »

⁵⁰¹ Voir par exemple : Malo c. Higgins, 2015 QCCQ 5347

1607. Le créancier a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel, que lui cause le défaut du débiteur et qui en est une suite immédiate et directe

1611. Les dommages-intérêts dus au créancier compensent la perte qu'il subit et le gain dont il est privé.

On tient compte, pour les déterminer, du préjudice futur lorsqu'il est certain et qu'il est susceptible d'être évalué.

4.4.1.1 Les dommages matériels

D'après nos résultats de recherche, les locataires obtiennent, en moyenne 2 546,25 \$ à ce titre (médiane de 2 299,16 \$). Le montant le plus élevé était de 5 280 \$ et le plus bas, de 567 \$.

Il est difficile de dresser une liste du type de dommages matériels que la Régie accorde aux locataires victimes d'une reprise ou d'une éviction de mauvaise foi. Pour donner une idée de la liste des dommages matériels qui peuvent être demandés, on renverra à l'affaire *Chaal c. Tietolman*, (2012, QCRDL 11102)⁵⁰².

Parmi les dommages demandés le plus fréquemment, on peut mentionner les frais de déménagements (s'ils n'ont pas été déjà payés), les frais de transfert (téléphone, internet, électricité), les frais postaux (généralement estimés à 200 \$)⁵⁰³, la perte du mobilier, et parfois, la perte de revenu. Dans tous les cas, il est nécessaire – mais pas toujours – d'apporter la preuve pour chaque poste de dépense. À titre d'exemple : « Pièce L-9, fait état de frais de déménagement additionnel au 400 \$ alloué par l'entente (1 000 \$), frais de Hydro-Québec (55 \$), frais de Videotron (câble) (49,95 \$), frais de Bell (téléphone) (55 \$), frais de pose de rideaux et toile (30 \$)⁵⁰⁴ ».

Mais dans de nombreux cas, le dommage matériel indemnifié le plus important est la *différence de loyer* payée par le locataire entre son ancien et son nouveau logement.

Il semble toutefois qu'il y ait débat sur la période à prendre en compte pour calculer cette différence. On mentionnera que la Cour du Québec a récemment estimé que le calcul sur la différence de loyer devait être fait à partir de la date du départ du locataire jusqu'au jugement⁵⁰⁵.

⁵⁰² *Chaal c. Tietolman*, 2012, QCRDL 11102. Simplement à titre d'exemple, dans cette affaire, « le Tribunal estime toutefois raisonnable que le locataire doive mettre son chien en pension chez le vétérinaire pendant quelques jours et ce, pour un montant additionnel de 172,46 \$, montant qu'il y a donc lieu de lui accorder »

⁵⁰³ Remise c. Sompolinsky 2016 QCRDL 18835

⁵⁰⁴ Brossard c. Brahimi 2014 QCRDL 31238; Brahimi c. Brossard, 2015 QCCQ 3267

⁵⁰⁵ Brahimi c. Brossard, 2015 QCCQ 3267 ; a contrario, « Le tribunal lui accordera donc la différence de loyer qu'elle a dû assumer, mais pour une période d'une année seulement. Le tribunal juge qu'au-delà de cette période, il s'agit de dommages qui ne sont pas directs et prévisibles. En effet, au-delà de cette première année, la locataire n'était plus dans l'urgence de se reloger et aurait pu corriger la situation et

Les montants accordés peuvent ainsi être relativement importants, si les locataires paient leur logement 300 à 400 dollars plus cher que ce qu'ils payaient au paravant. À titre d'exemple :

La locataire réclame essentiellement une somme représentant la différence de loyer par mois payé pendant 36 mois par rapport au loyer qu'elle payait. (...) Considérant la preuve administrée, le Tribunal condamne le locateur à payer à la locataire la somme de 13 560 \$ à titre de dommages matériels, représentant la différence de loyer par mois payé pendant 36 mois »⁵⁰⁶.

Ou encore :

(...) Les locataires réclament essentiellement une somme représentant la différence de loyer par mois payé pendant 12 mois par rapport au loyer payé pour le logement visé par la reprise. (...) Considérant la preuve administrée, le Tribunal condamne les locataires à payer aux locataires la somme de 5 280 \$ à titre de dommages matériels, représentant la différence de loyer par mois payé pendant 12 mois⁵⁰⁷.

La Régie réduira cependant ce montant si le nouveau logement est plus grand ou plus « luxueux » que le précédent et pourra tenir compte, si la preuve est établie par le propriétaire, que le locataire aurait pu trouver un logement moins cher⁵⁰⁸.

4.4.1.2 Les dommages moraux

D'après nos résultats de recherche, les locataires obtiennent 2 326,67 \$ en moyenne (médiane de 2 000 \$) pour les dommages-intérêts moraux. Le montant le plus bas était de 500 \$ et le plus élevé de 5 000 \$.

Parmi les dommages moraux, les magistrats tiennent principalement compte du « stress », de l'« anxiété » et « d'autres inconvénients » que peuvent subir les locataires suite à une reprise de mauvaise foi.

Nous n'avons pu déterminer précisément dans les faits ce qui justifiait, ou non, pour chaque cas analysé, de tels dommages, car les magistrats mentionnent le plus souvent, « compte tenu de ce qui précède » ou « de la preuve fournie », que le Tribunal accorde un montant de X\$ au titre du préjudice moral, sans plus de précisions.

La jurisprudence généralement citée précise à propos des dommages moraux :

trouver un logis à moindre coût, si le montant du loyer lui portait préjudice. Le locateur n'en répond donc pas de la différence de loyer au-delà de la première année ». Perron c. Lacombe 2016 QCRDL 17892

⁵⁰⁶ Brossard c. Brahimi 2014 QCRDL 31238; Brahimi c. Brossard, 2015 QCCQ 3267

⁵⁰⁷ Dumont c. Baril 2014 QCRDL 37626

⁵⁰⁸ Zafirov c. Stanimirov, 2011 QCCQ 2595

Sous ce titre, on entend les pertes non pécuniaires subies par les locataires pour les angoisses, les inconvénients, les problèmes de quelque nature qu'on a pu leur faire subir. L'évaluation de tels dommages demeure un défi important, car sans nécessairement en laisser le quantum à la discrétion du Tribunal, la jurisprudence a établi des balises vastes et larges, pour en arriver finalement à donner comme règle que ces pertes non-pécuniaires doivent être équitables et raisonnables (...) ⁵⁰⁹.

Pour ce qui est de l'évaluation de ces dommages, la jurisprudence est venue préciser que « l'indemnisation doit être proportionnelle à la faute commise en la comparant à ce qui est alloué par la jurisprudence⁵¹⁰ ». D'après le juge Massol, la « jurisprudence a fixé la fourchette entre 1 000 \$ et 10 000 \$ »⁵¹¹.

Les magistrats peuvent alors tenir compte de la durée d'occupation, de l'obligation de changer de quartier et de la modification des habitudes de vie, ou encore, de la présence d'enfants⁵¹². À titre d'exemple :

À l'audience, les locataires justifient ces dommages réclamés en raison du fait qu'ils ont été forcés de quitter un logement qu'ils chérissaient depuis 16 années et où ils y vivaient leurs deux enfants âgés de 15 et 18 ans. Ils ont déclaré avoir eu un profond attachement à ce logement notamment en raison que leur fils y est né et y avoir accumulé beaucoup de biens. (...) Ils témoignent avoir dû euthanasier leur chien qu'ils aimaient. Ils relatent aussi les difficultés de trouver un logement abordable dans le même quartier. (...) Dans les circonstances, le Tribunal croit qu'un montant de 2 000 \$ est justifié, selon la preuve soumise, à titre de dommages-intérêts moraux pour l'ensemble des troubles et inconvénients subis par les locataires.

Dans certains cas, les locataires s'appuient sur des rapports ou des témoignages de psychologue ce, qui semble contribuer à établir leur preuve. À titre d'exemple :

Le locataire réclame 6 000 \$ pour des dommages moraux. (...) Le tribunal a entendu le locataire et sa psychologue. (...) Le témoignage du locataire est crédible et sincère. Le locataire a habité l'immeuble longtemps. Il a été contraint de déménager sous un faux prétexte avec tous les inconvénients que cela comporte. Son enfant de 6 ans a été obligé de chang-

⁵⁰⁹ badia c. 3008380 Canada Inc, 31-940510-040P-940517 31-970718-057, décision de la Régie du logement, le 11 février 1998, Me Gilles Joly, régisseur.

⁵¹⁰ Malo c. Higgins, 2015 QCCQ 5347

⁵¹¹ Malo c. Higgins, 2015 QCCQ 5347. Le magistrat s'appuie notamment sur : Dionne c. Major, 1998 CanLII 13017 (QC CA), J.E. 98-1654 (1998-07-27) – Repris dans Chaput c. Godin, 2014 QCCA 1505 (CanLII) (2014-08-12)

⁵¹² Dumont c. Baril 2014 QCRDL 37626

er d'école. Le locataire a été personnellement affecté psychologiquement. Il a souffert d'anxiété et de troubles paniques. Il a consulté un psychologue et de nombreuses reprises. (...) Pour le tribunal, le témoignage de la psychologue démontre que la reprise du logement n'a pas été le seul facteur précipitant dans la condition psychologique du locataire. Le tribunal ne peut toutefois exclure que la reprise du logement a été, selon les témoignages entendus, un élément à considérer. (...) Le tribunal accordera au locataire un montant de 3 000 \$ pour dommages moraux puisqu'il considère que la preuve de ces dommages lui a été faite jusqu'à concurrence de ce montant⁵¹³.

Il reste que les montants alloués varient souvent de manière importante sans qu'il nous soit possible de déterminer pour quelles raisons précisément⁵¹⁴.

Notamment, dans une affaire où le locataire habitait le logement depuis un peu plus de 19 ans avec sa conjointe et ses deux enfants « le Tribunal estime qu'un montant de 2 000 \$ est équitable et raisonnable dans les circonstances pour compenser l'ensemble des troubles et inconvénients subis⁵¹⁵ ».

Dans une autre affaire, une locataire obtiendra 500 \$ à titre de dommages moraux, bien que sa propriétaire avait, avant la reprise, changé les serrures, commencé des travaux dans le logement, privé l'accès de la locataire à ses vêtements, etc. :

(...) il ressort de la preuve non contestée voire admise par la représentante de la locatrice que la locataire n'avait pas déguerpi et la locatrice ne pouvait se faire justice en réclamant le départ de ceux qui séjournaient dans le logement avec la permission de la locataire, de commencer les travaux durant le bail toujours en vigueur sans évidemment obtenir la permission de la locataire et au surplus de changer la serrure et de vider le logement des meubles et effets personnels de la locataire alors qu'elle devait prendre les moyens légaux pour évincer la locataire si elle croyait que la sous-location le fut sans son autorisation ou si la locataire n'usait pas des lieux loués avec prudence et diligence. (...) Par ces gestes illégaux et de surcroît contraires aux droits reconnus par la Charte des droits et libertés de la personne du Québec, la locatrice a engendré une situation troublante et le tribunal peut aisément comprendre tous les inconvénients que cela a pu causer à la locataire, notamment par l'absence d'accès à ses vêtements et à certains de ses effets personnels. (...) Quant à la demande de la locataire, il ressort de la preuve qu'elle a été illégalement et volontairement privée

de ses meubles, vêtements et effets personnels depuis à tout le moins depuis le 15 mai 2017. (...) Le tribunal n'a aucun effort à se convaincre et de constater tous les troubles et inconvénients qu'a pu engendrer toute cette situation à la locataire et lui accordera la somme réclamée de 500 \$ à titre de dommages moraux⁵¹⁶.

Bref, de toute évidence, « l'évaluation de tels dommages demeure un défi important⁵¹⁷ ».

Il nous semble important ici de rappeler que les études en médecine ou en sociologie sont unanimes pour constater les conséquences dramatiques des expulsions forcées sur la santé des locataires et de leurs enfants. À titre d'exemple, le directeur de la Santé publique de Montréal a récemment publié un rapport qui, bien qu'il ne traite pas spécifiquement des expulsions de locataires, fournit de précieuses informations. Il s'appuie notamment sur une étude réalisée en Australie auprès de plus de 15 000 personnes montrant les conséquences dramatiques sur la santé mentale - notamment en terme de dépression et d'anxiété et tout particulièrement, chez les femmes - du stress financier associé à la recherche d'un nouveau logement⁵¹⁸. Des études centrées sur les effets sur la santé des saisies immobilières aux États-Unis confirment les liens étroits entre la mobilité forcée et la dégradation des conditions de santé⁵¹⁹.

À propos des effets genrés des expulsions, une récente étude réalisée aux États-Unis à partir d'un échantillon de plus de 2 600 mères de famille, a mis en lumière les conséquences dramatiques des expulsions sur la santé mentale de celles-ci (notamment en terme de dépression) mais également, sur celle de leurs enfants⁵²⁰. Une autre étude, réalisée en Angleterre auprès de plus de 5 000 hommes et 2 000 femmes, confirme ce point. Dans ce contexte, il paraît presque logique qu'une recherche - qui portait sur les effets sanitaires des saisies immobilières sur la santé - constate une augmentation significative des consultations médicales dans les quartiers fortement touchés par les expropriations⁵²¹.

Au regard de ces données, il nous semble qu'un montant de 500 \$ ou même 1 000 \$ pour couvrir les dommages moraux (notamment le stress et l'anxiété) liés à une expulsion réalisée de mauvaise foi apparaît bien limité par rapport au préjudice subi.

⁵¹³ Côté c. Guimond (Succession de) 2014 QCRDL 29464

⁵¹⁷ *badia c.* 3008380 Canada Inc, 31-940510-040P-940517 31-970718-057, décision de la Régie du logement, le 11 février 1998, Me Gilles Joly, régisseur.

⁵¹⁸ Rebecca Bentley, Emma Baker et Kate Mason, « Cumulative exposure to poor housing affordability and its association with mental health in men and women », *Journal of Epidemiology & Community Health*, vol. 66, 2012, p. 761-766.

⁵¹⁹ Craig E. Pollack, C.E. et Julia Lynch, « Health status of people undergoing foreclosure in the Philadelphia region », *American Journal of Public Health*, 2009. vol. 99, no 10, p. 1833-1839. Voir aussi, Burgard, S.A. et coll. 2012. « Housing instability and health: findings from the Michigan Recession and Recovery Study », *Social Science & Medicine*, vol. 75, no 12, p. 2215-2224.

⁵²⁰ Desmond, Matthew, and Rachel Tolbert Kimbro., « Eviction's Fallout : Housing, Hardship, and Health », *Social forces*, 2015.

⁵²¹ Janet Currie Erdal Tekin, « Is there a link between foreclosure and health? », *Am. Econ. J. Econ. Policy*, vol.7, 2015, pp.63-94.

⁵¹³ Rémillard (Succession de) c. Micka, 2011 QCCQ 4088

⁵¹⁴ Pour une revue de jurisprudence (en 2008) sur ces dommages voir : Ruuzimati c. Upshaw, 2008 QCCQ 8086

⁵¹⁵ Barbeau c. Goncalves 2016 QCRDL 2246

4.4.2 Les dommages punitifs

D'après nos résultats de recherche, les locataires obtiennent en moyenne 3 088,89 \$ (médiane de 3 000 \$) en dommages punitifs. Le montant le plus élevé est de 10 000 \$ et le plus bas, de 1 000 \$.

C'est l'article 1621 CcQ qui définit ces dommages et la manière de les évaluer :

1621. Lorsque la loi prévoit l'attribution de dommages-intérêts punitifs, ceux-ci ne peuvent excéder, en valeur, ce qui est suffisant pour assurer leur fonction préventive.

Ils s'apprécient en tenant compte de toutes les circonstances appropriées, notamment de la gravité de la faute du débiteur, de sa situation patrimoniale ou de l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenu envers le créancier, ainsi que, le cas échéant, du fait que la prise en charge du paiement réparateur est, en tout ou en partie, assumée par un tiers.

Afin de déterminer le montant des dommages punitifs, la Régie utilise des critères élaborés par la jurisprudence et la doctrine, notamment la gravité des préjudices causés, l'impact chez la victime, la durée de la conduite répréhensible, le profit réalisé par le débiteur, la conduite fautive de la victime ainsi que les aspects préventif, punitif et incitatif des dommages punitifs⁵²².

Les magistrats s'appuient régulièrement sur un article de Me Pierre Pratte pour évaluer ce type de dommage. L'auteur rappelle en effet les trois fonctions de ces dommages spécifiques : préventive, punitive et incitative :

En matière de dommages punitifs, le nouvel article 1621 C.c.Q. fournit certains critères pour guider le tribunal dans la détermination du montant à attribuer. Il ne s'agit cependant pas d'une liste exhaustive. Les autres éléments élaborés par la jurisprudence et la doctrine demeurent donc pertinents. Ainsi, outre ce qui est mentionné dans cet article, on peut citer : la gravité des préjudices causés, l'impact chez la victime, la durée de la conduite, le profit réalisé par le débiteur, la conduite fautive de la victime, etc.

À ces critères s'ajoute également l'aspect préventif, punitif et incitatif des dommages punitifs auxquels le tribunal doit tenir compte. En effet, les tribunaux ont reconnu trois fonctions aux dommages punitifs : 1) une fonction préventive : le tribunal veut «décourager le contrevenant de bafouer de nouveau les droits de la victime [et] donner une leçon aux

autres citoyens désirant agir selon des plans similaires»; 2) une fonction punitive : il «permet au tribunal d'exprimer concrètement son indignation face à la conduite du défendeur»; 3) une fonction incitative : «les dommages exemplaires étant octroyés à la victime en plus de ses dommages réels, cela a pour effet de l'inciter à effectuer les démarches nécessaires pour faire valoir ses droits devant les tribunaux, avec toutes les dépenses et les inconvénients que cela peut comporter»⁵²³.

Il est aussi de jurisprudence constante d'accorder « des montants substantiels à titre de dommages punitifs, ce qui est conforme à l'esprit du législateur qui voulait contrer les abus des spéculateurs en matière immobilière »⁵²⁴.

La jurisprudence de la Cour du Québec semble cependant encadrer strictement l'octroi des montants des dommages punitifs. Ainsi, dans une affaire portée en appel, la Régie avait accordé en première instance un montant de 15 000 \$ pour des dommages punitifs. La Cour du Québec a ramené ce montant à 7 500 \$, considérant qu'il y avait une disparité considérable entre ce montant et la jurisprudence établie sur ce sujet. Le juge Massol qui rend alors le jugement s'appuie notamment sur la jurisprudence remise à l'audience. Il relève :

À l'audience, monsieur Higgins a soumis six jugements, dont cinq à la suite de recours institués par le locataire en vertu de l'article 1968 C.c.Q., dans le cas d'une reprise de possession obtenue de mauvaise foi ; dans ces cinq affaires⁵²⁵, le Tribunal accorde respectivement des dommages punitifs de 6 000 \$, 5 000 \$, 5 000 \$, 7 000 \$ et 6 000 \$⁵²⁶.

Il nous semble cependant important de préciser que les dommages punitifs, pour remplir leur fonction préventive, doivent⁵²⁷ notamment tenir compte des moyens dont disposent les propriétaires fautifs. Le caractère dissuasif d'une sanction financière de 3 000 \$, par exemple, n'aura pas le même effet sur un propriétaire au chômage que sur une compagnie qui possède plus de 100 logements. Malheureusement, il est rare que les régisseurs fournissent des informations sur la situation financière des propriétaires.

Dans le même sens, il semble important de tenir compte des profits éventuellement réalisés par les propriétaires suite à une

⁵²² Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec, Pierre Pratte, [1996] RDB 31, cité dans <http://citoyens.socij.qc.ca/php/decision.php?ID=D9F1E71E28B3CBC19EA96FA0BF75133A&page=1>

⁵²³ Pierre Pratte, « Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec », (1996), RDB 31.

⁵²⁴ Barbeau c. Gonçalves 2016 QCRDL 2246

⁵²⁵ Micka c. Rémillard (Succession de), 2011 QCRDL 9249 (2011-03-09) ; Ruuzimati c. Upshaw, 2008 QCCQ 8086 (CanLII) (2008-09-22) ; Lefebvre c. Langevin, R.L. 31 000616 009 G (2005-01-07) ; Godin c. Tremblay, R.L. 25 041118 001 G (2006-12-15) ; Boutot c. Bergeron, R.L. 31 070712 016 G (2010-03-02)

⁵²⁶ Malo c. Higgins, 2015 QCCQ 5347

⁵²⁷ Pour une analyse récente, voir : Sébastien Grammond, « Un nouveau départ pour les dommages-intérêts punitifs », Revue générale de droit, 2012, vol. 42, p.105 et s. Pour une analyse en droit du logement voir également, Denis Lamy, Le harcèlement entre locataires et propriétaires, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, p. 341 et s.

expulsion réalisée de mauvaise foi. Or, cette question est également peu traitée dans les décisions analysées. On peut toutefois mentionner une décision où la magistrate Sylvie Lambert développe de manière importante sur le sujet⁵²⁸. Elle relève notamment que le locataire habitait le logement depuis un peu plus de 19 ans avec sa conjointe et ses deux enfants, pour un loyer de 610 \$. Le logement est reloué un mois après la date de reprise officielle, à un loyer de 1 500 \$. Or :

(...) en l'espèce, la preuve révèle que les profits réalisés pour les 16 premiers mois de location aux nouveaux locataires sont de 14 240 \$. Des augmentations substantielles de loyers sont prévues à l'entente intervenue entre la locatrice et les nouveaux locataires à compter du 1^{er} janvier 2016. Ces augmentations de loyer, nettement supérieures au taux d'augmentation annuelle selon les critères de fixation des loyers prévus au Règlement, porteront le loyer à 1 260 \$ par mois à compter du 1^{er} janvier 2017. Ces augmentations de loyer confèrent certainement une valeur plus élevée à l'immeuble de la locatrice. En tenant compte des critères ci-haut énoncés et des faits particuliers de la présente affaire, le Tribunal considère que la somme de 4 000 \$ à titre de dommages punitifs est juste et raisonnable dans les circonstances⁵²⁹.

4.4.3 Tableau sur les résultats de recherche sur les indemnités

Nous avons compilé les dommages accordés par le tribunal. Dans plusieurs cas, la différence entre les dommages-intérêts et les dommages punitifs n'est pas clairement établie par le tribunal, qui accorde une somme forfaitaire pouvant inclure des dommages punitifs.

Rappelons également que le locataire qui a vu son logement repris peut déjà avoir reçu une indemnité qui correspond aux frais directement occasionnés par la reprise, par exemple, les frais de déménagement estimés. Il reste qu'il est bien établi que les deux recours, en vertu des articles 1963 CcQ et 1968 CcQ, sont distincts. Un locataire peut donc, techniquement, être indemnisé par son locateur lors d'un recours en vertu de 1963 CcQ, puis, être à nouveau indemnisé – pour d'autres inconvénients – lorsqu'il entreprend un recours en vertu de 1968 CcQ, en plus de recevoir des dommages punitifs ; ce n'est cependant pas automatique. Un régisseur relève ainsi : « La locataire ayant été indemnisée pour son déménagement, plus une somme de 660 dollars, plus la libération des quatre derniers de mois de loyer, même en supposant que le locateur aurait demandé son départ plus tôt pour procéder à des rénovations du logement, le Tribunal estime que la locataire a été suffisamment compensée en dommages matériels et moraux⁵³⁰ ». Elle recevra néanmoins 1 000 dollars de dommages punitifs.

Tableau 58 – Catégories et montants des dommages attribués en vertu de l'article 1968 CCQ (reprises seulement)

	Dommages-intérêts matériels accordés (incluent frais de déménagement, de rebranchement, de poste, la différence de loyer, etc.)	Dommages-intérêts moraux accordés / troubles et inconvénients / stress	Dommages punitifs accordés	Ne sépare pas les chefs de dommage ou accorde une somme globale. Peuvent inclure des dommages punitifs.	Total (montant accordé dans la décision ou addition des chefs de dommage)
Minimum	567	500	1 000	3 500	1 000
Maximum	5 280	5 000	10 000	15 000	17 735
Moyenne	2 546,25	2 326,67	3 088,89	8 833,33	6 095,45
Médiane	2 299,16	2 000	3 000	8 000	5 000
Nombre de décisions	14	9	18	3	22

⁵²⁸ Barbeau c. Goncalves 2016 QCRDL 2246

⁵²⁹ Barbeau c. Goncalves 2016 QCRDL 2246

⁵³⁰ <http://citoyens.socij.qc.ca/php/decision.php?ID=781D845E5BABB35333A7E73D077FC60F&page=1>

À ces montants, s'ajoutent les intérêts au taux légal, les frais judiciaires et parfois, l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcQ. À noter que le régisseur accorde parfois des intérêts au taux légal et indemnité additionnelle sur une somme qui inclut des dommages punitifs. Ceux-ci ne peuvent être accordés qu'à compter de la date du jugement⁵³¹, contrairement aux dommages-intérêts, et cela n'est pas toujours précisé dans les décisions.

Sur 22 dossiers analysés, des dommages punitifs ont été accordés dans au moins 18 cas, donc dans 82 % des dossiers. Des dommages-intérêts matériels sont accordés dans 14 décisions, tandis que des dommages moraux sont octroyés dans neuf décisions (précisons toutefois que plusieurs décisions accordent tous ces chefs de dommages). Dans trois décisions, le tribunal accorde exclusivement des dommages punitifs. Une somme forfaitaire imprécise ne permet pas de déterminer les chefs de dommages dans trois décisions.

Les dommages les plus importants qui sont accordés sont de l'ordre de 17 735 dollars⁵³². Dans cette décision, le tribunal reconnaît que la reprise était un subterfuge pour se débarrasser des locataires, et que ces derniers étaient des gens particulièrement vulnérables. La reprise avait fait préalablement l'objet d'une entente entérinée par le tribunal, mais jamais les locataires n'avaient pas reçu l'indemnité fixée alors, à 1000 dollars.

4.5 Représentation et présence des parties

4.5.1 Représentation par avocat-e

Dans la majorité des dossiers (34 sur 45, ou 76 % des cas), aucune partie n'est représentée dans le recours en vertu de l'article 1968 CcQ. Ainsi, il est possible pour un locataire qui se représente seul de s'acquitter du fardeau, qui est, rappelons-le, assez lourd, de démontrer la mauvaise foi du locateur. Dans l'ensemble, les locateurs ne sont pas beaucoup plus représentés (8 dossiers) que les locataires (6 dossiers).

Tableau 59 – Issue du jugement selon la représentation par avocat-e des parties

	Lorsque le recours est accueilli	Lorsque le recours est rejeté	Total
Les deux parties sont représentées	2	1	3
Locateur/locatrice seulement est représenté-e	-	5	5
Locataire seulement est représenté-e	1	2	3
Aucune partie n'est représentée	19	15	34
Total	22	23	45

Présence des parties à l'audience

Nous constatons que les deux parties sont présentes dans 36 dossiers sur 45 (80 % des cas). Il arrive parfois que le locataire parvienne à établir la mauvaise foi du locateur sans que ce dernier ne soit présent à l'audience (6/22 ou 27 % des cas où la contestation est accueillie). Par ailleurs, les trois décisions où le locataire était absent furent évidemment rejetées par le tribunal.

Tableau 60 – Issue du jugement selon la présence des parties à l'audience

	Lorsque le recours est accueilli	Lorsque le recours est rejeté	Total
Les deux parties sont présentes	16	20	36
Locataire seulement est présent-e	6	-	6
Locateur/locatrice seulement est présent-e		3	3
total	22	23	45

¹ Évidemment, le témoignage du locateur est sans doute déterminant dans presque toutes les décisions. Cependant, le tribunal ne le mentionne pas toujours expressément à l'appui de sa décision.

⁵³¹ Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'Hôpital St-Ferdinand d'Halifax, [1996] 3. R.C.S. 211, p. 265.

⁵³² <http://citoyens.socij.qc.ca/php/decision.php?ID=A975FFB48EB117AE0CDCBA5D6AEE6BD1&page=1>

